



Plan d'aménagement local

**REGLEMENT COMMUNAL D'URBANISME**

**Etat en vigueur avant révision**

Pour traiter: Daniel Baeriswyl  
**urbaplan fribourg**

0887A-RCU avant revision-211010.doc

**lausanne**

av. de montchoisi 21  
1006 lausanne  
t 021 619 90 90 f 021 619 90 99  
lausanne@urbaplan.ch

**fribourg**

rue pierre-aeby 17  
cp 87 - 1702 fribourg  
t 026 322 26 01 f 026 323 11 88  
fribourg@urbaplan.ch

**genève**

rue de berne 32  
cp 2265 - 1211 genève 1  
t 022 716 33 66 f 022 716 33 60  
geneve@urbaplan.ch

**neuchâtel**

rue du seyon 10  
cp 3211 - 2001 neuchâtel  
t 032 729 89 89 f 032 729 89 80  
neuchatel@urbaplan.ch

# SOMMAIRE

I. DISPOSITIONS GENERALES	4
Article 1 But	4
Article 2 Bases légales	4
Article 3 Nature juridique	4
Article 4 Champ d'application	4
Article 5 Dérogations	5
II. PRESCRIPTIONS DES ZONES	6
Article 6 Types de zones	6
Article 7 Bâtiments existants en zone à bâtir non soumis à l'indice d'utilisation du sol	6
Article 8 Secteurs à plan d'aménagement de détail obligatoire (PAD-PO) et/ou remaniement de terrains à bâtir	7
Article 9 Prescriptions spéciales	7
Article 10 Traitement de l'espace-rue	7
Article 11 Exigences architecturales accrues	8
Article 12 Biens culturels, immeubles protégés	8
Article 13 Sites archéologiques	9
Article 14 Chemins historiques et objets IVS isolés	9
Article 15 Eléments de végétation protégés	10
Article 16 Aménagements particuliers	10
Article 17 Emplacement pour déchetterie	10
Article 18 Distance aux routes, à la forêt, aux haies naturelles et aux rangées d'arbres, ainsi qu'aux rives de lac et de cours d'eau	11
Article 19 Zone de village (ZV)	12
Article 20 Zone résidentielle à faible densité I (RFD I)	14
Article 21 Zone résidentielle à faible densité II (RFD II)	15
Article 22 Zone résidentielle à faible densité à prescriptions spéciales (RFDS)	16
Article 23 Zone résidentielle à moyenne densité (RMD)	17
Article 24 Zone à aménagement concerté de Champ Bonjard (ZAC)	18
Article 25 Zone mixte (ZM)	19
Article 26 Zone d'activités (ACT)	20
Article 27 Zone d'intérêt général I (ZIG-I)	21
Article 28 Zone d'intérêt général II (ZIG II)	22
Article 29 Zone de maintien (ZMA)	23
Article 30 Périmètre d'habitat à maintenir (PHM)	24
Article 31 Zone libre (ZL)	26
Article 32 Zone de protection du vallon de La Sonnaz (ZPa-c)	26
Article 33 Zone agricole (ZA)	27
Article 34 Forêt	27
III. POLICE DES CONSTRUCTIONS ET AUTRES DISPOSITIONS	28
Article 35 Principe	28
Article 36 Caractère	28
Article 37 Transformation de bâtiments existants en zone à bâtir	28
Article 38 Dépôt de matériaux à l'extérieur	28
Article 39 Garantie	28
Article 40 Réseau routier public	29
Article 41 Routes privées	29
Article 42 Stationnement des véhicules	30
Article 43 Expertise	31
Article 44 Antennes	31
Article 45 Boîtes aux lettres	31
Article 46 Exécution	31
Article 47 Plantations	31
Article 48 Evacuation des eaux	31
IV. DISPOSITIONS PENALES	32
Article 49 Contraventions	32
V. DISPOSITIONS FINALES	33
Article 50 Abrogation	33
Article 51 Entrée en vigueur	33
VI. APPROBATION	34

ANNEXES

-

# I. DISPOSITIONS GENERALES

## **Article 1 But**

Le présent règlement communal d'urbanisme fixe les prescriptions relatives au plan d'affectation des zones et à la police des constructions. Afin d'assurer un développement rationnel et harmonieux de la commune, il fixe, pour chacune des zones, des objectifs d'aménagement sous forme de principes de droit matériel, qui ont valeur de directives pour la gestion du PAL et servent de référence pour l'examen des demandes de permis de construire.

## **Article 2 Bases légales**

Les bases légales et réglementaires de ce règlement sont la loi fédérale du 22 juin 1979 sur l'aménagement du territoire (LAT), l'ordonnance du 2 octobre 1989 sur l'aménagement du territoire (OAT), la loi du 9 mai 1983 sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATeC), le règlement du 18 décembre 1984 d'exécution de la loi sur l'aménagement du territoire (RELATeC), la loi du 15 décembre 1967 sur les routes, modifiée le 28 mai 1986, la loi du 7 novembre 1991 sur la protection des biens culturels et son règlement d'exécution du 17 août 1993, ainsi que toutes les autres dispositions légales cantonales et fédérales applicables en la matière, les plans directeurs cantonaux et régionaux, de même que toute décision relative à l'aménagement du territoire communale.

Le plan d'aménagement local se compose des documents suivants :

- a) les données de base
- b) les plans directeurs :
  - de l'utilisation du sol
  - des transports
  - des sites
- c) le plan d'affectation des zones : N° 20.10 (partie Belfaux)  
N°20.10A (partie Cutterwil)
- d) le rapport explicatif relatif à la planification générale
- e) le présent règlement
- f) le règlement sur la protection et l'aménagement des sites naturels et paysagers
- g) le règlement de la zone de protection du Vallon de la Sonnaz

## **Article 3 Nature juridique**

Le présent règlement et les plans d'affectation des zones lient les autorités et les particuliers. Les plans directeurs communaux lient les autorités communales et cantonales (art. 16 LATeC).

## **Article 4 Champ d'application**

Les prescriptions de ce règlement sont applicables à toutes les constructions au sens de l'art. 146 LATeC, ainsi qu'à tous les changements de destination des bâtiments, effectués sur l'ensemble du territoire communal.

## **Article 5 Dérogations**

Des dérogations aux plans et à la réglementation communale y afférente ne sont accordées par le Conseil communal qu'avec l'accord préalable de la Direction des travaux publics et qu'aux conditions fixées par l'article 55 LATeC. La procédure prévue aux articles 90 et suivants RELATeC est réservée.

## II. PRESCRIPTIONS DES ZONES

### PRESCRIPTIONS GENERALES

#### Article 6 Types de zones

Le plan d'affectation des zones comprend les types de zones suivants :

1. Zone de centre-village (ZV)
2. Zone résidentielle à faible densité I (RFD I)
3. Zone résidentielle à faible densité II (RFD II)
4. Zone résidentielle à faible densité à prescriptions spéciales (RFDS)
5. Zone résidentielle à moyenne densité (RMD)
6. Zone à aménagement concerté « Champ Bonjard » (ZAC)
7. Zone mixte (ZM)
8. Zone d'activités (ACT)
9. Zone d'intérêt général I (ZIG I)
10. Zone d'intérêt général II (ZIG II)
11. Zone de maintien (ZMA)
12. Périmètre d'habitat à maintenir (PHM)
13. Zone libre (ZL)
14. Zone de protection du vallon de La Sonnaz (ZPa, ZPb, ZPc)
15. Zone agricole (ZA)
16. Zone de forêt (FO)

Les dispositions particulières applicables pour chaque type de zone sont indiquées dans la deuxième partie du présent règlement.

#### Article 7 Bâtiments existants en zone à bâtir non soumis à l'indice d'utilisation du sol

Lors de transformations dans le volume originel des bâtiments désignés dans le plan d'affectation des zones, No BEL 20.10, l'indice d'utilisation n'est pas applicable (art. 57 al. 5 RELATeC). En cas de morcellement de la parcelle, l'indice fixé pour la zone reste applicable pour la construction existante ainsi que les éventuels nouveaux bâtiments (art. 21 RELATeC).

Les annexes, appentis, dépôts ou constructions qui sont considérés comme des éléments de perturbation du site bâti doivent en principe être démolis dès l'utilisation totale du volume du bâtiment principal.

Les bâtiments existants en zone à bâtir et non désignés sur le plan peuvent être utilisés dans le volume existant ou agrandis pour autant que l'indice fixé pour la zone considérée soit respecté.

## **Article 8 Secteurs à plan d'aménagement de détail obligatoire (PAD-PO) et/ou remaniement de terrains à bâtir**

Le plan d'affectation des zones No BEL 20.10 indique les secteurs pour lesquels un plan d'aménagement de détail (PAD) au sens de l'art. 67 LATeC ou un plan de quartier (PQ) au sens de l'art. 68 LATeC est obligatoire, compte tenu des caractéristiques particulières, telles que protection du site naturel ou construit, état du parcellaire, difficultés de desserte, ou pour des motifs d'intérêt général. Dans le cas d'un PAD, la nature et le contenu de celui-ci, au sens de l'article 7 RELATeC sont déterminés de cas en cas par le Conseil communal.

D'entente avec le Conseil communal, le périmètre indiqué au plan d'affectation des zones peut être agrandi ou faire l'objet de modifications mineures. Dans la mesure où une fiche de secteur est établie pour l'ensemble du secteur soumis à plan d'aménagement de détail, la légalisation de celui-ci peut se faire par sous périmètre.

Le Conseil communal peut dispenser le requérant de la procédure du PAD pour autant qu'il présente lors de la première demande de permis de construire (infrastructures et/ou bâtiments) un projet d'ensemble conforme au RC et, le cas échéant, à la fiche de secteur et sous réserve de la signature des éventuelles conventions nécessaires.

A l'exception des démolitions, de l'entretien et des réparations indispensables, les transformations et les modifications d'affectation de bâtiments existants à l'intérieur des périmètres soumis à PAD ou PQ ne sont possibles que si leur nature et leur importance ne sont pas préjudiciables à des réalisations futures.

## **Article 9 Prescriptions spéciales**

Les éventuelles prescriptions spéciales sont indiquées dans les prescriptions de zone. Dans les cas où elles ne concernent que des parties de zone, celles-ci sont désignées dans le plan d'affectation des zones, No BEL 20.10.

Les prescriptions spéciales peuvent faire l'objet de fiches de secteur figurant en annexe du présent règlement.

## **Article 10 Traitement de l'espace-rue**

Lors de modification de l'état existant ou de nouvelle construction au sens de l'article 146 LATeC, les propriétaires bordiers des routes désignées spécialement dans le plan d'affectation des zones No BEL 20.10, doivent aménager les espaces extérieurs (frange entre la route et les bâtiments) conformément au plan de détail ou aux directives établies au moment opportun par la commune.

## **Article 11 Exigences architecturales accrues**

Le plan d'affectation des zones Ne BEL 20.10, indique les endroits où les projets de constructions et d'aménagement des espaces publics et privés doivent répondre à des exigences de qualité architecturale accrues, au sens de l'article 155 al. 3 de la LATeC.

## **Article 12 Biens culturels, immeubles protégés**

Le plan d'affectation des zones No BEL 20.10 indique les immeubles protégés au titre de la conservation des biens culturels. La liste des immeubles protégés est jointe en annexe a règlement et indique la valeur de chaque immeubles selon une échelle dégressive A, B et C, conformément à l'art. 48 du règlement d'exécution de la loi sur la protection des biens culturels.

Les immeubles protégés doivent être conservés dans leur substance et composantes principales selon leur valeur intrinsèques :

- |                                     |   |
|-------------------------------------|---|
| <b>Degré de protection valeur C</b> | Conservation de la structure constructive et des composantes principales du caractère architectural du bâtiment considéré du point de vue de la protection du site.   |
| <b>Degré de protection valeur B</b> | En plus de la prescription relative à la valeur C, conservation de l'enveloppe du bâtiment et des éléments essentiels des structures et aménagements intérieurs.  |
| <b>Degré de protection valeur A</b> | En plus des prescriptions relatives aux valeurs C et B, conservation des aménagements intérieurs et des décors tant extérieurs qu'intérieurs ainsi que des composantes principales des aménagements extérieurs. |

L'article 64 al. 2 et 3 LATeC est réservé.

Pour tout projet de remise en état, de transformation, de déplacement ou de démolition d'un bâtiment protégé ainsi que pour tout projet de modification de ses abords, le préavis de la Commission des biens culturels est requis. La demande de permis doit être précédée d'une demande préalable.

Lorsque les conditions sont réunies, les travaux de conservation et de restauration relatifs un immeuble protégé peuvent faire l'objet d'une aide financière de l'Etat selon les dispositions de la Loi su la protection des biens culturels.

Le plan d'affectation des zones No BEL 20.10 indique les autres objets protégés tels que croix de chemin et oratoires. Ces objets doivent être conservés et entretenus.



### **Article 13 Sites archéologiques**

Lorsque des éléments d'intérêt historique ou archéologique sont découverts lors de travaux de démolition, de construction ou d'excavation (murs, poutres, peintures, objets, monnaies, site archéologique, pilotis, tombes à incinération, squelettes, etc.), les travaux doivent être arrêtés immédiatement et les autorités communales et cantonales compétentes en être informées. Elles décideront de la suite à donner. Le service cantonal compétent est autorisé à procéder à des sondages avant et pendant les travaux, à condition de remettre les lieux en état. Le propriétaire et l'entrepreneur devront faciliter l'exécution de cette tâche. Les dispositions prévues à l'articles 184bis LATeC sont réservées.

Sites protégés :

Le plan d'affectation des zones, No BEL 20.10 indique les sites archéologiques protégés au sens de l'art. 63 LATeC. Pour toute nouvelle construction ou modification de bâtiments existants, tout travail de construction au sens des règles de police de construction ou toute modification de l'état actuel du terrain dans ces sites, la demande préalable selon l'art. 184 LATeC est obligatoire. De plus, rien ne peut être entrepris sans l'autorisation de la Direction de l'instruction publique et des affaires culturelles.

Sites archéologiques recensés :

Le plan d'affectation des zones, No BEL 20.10 indique les sites archéologiques recensés par le Service archéologique cantonal. Pour toute nouvelle construction ou modification de bâtiments existants ou de l'état actuel du terrain dans ces sites, la demande préalable selon l'art. 184 LATeC est obligatoire.

### **Article 14 Chemins historiques et objets IVS isolés**

Le tracé ainsi que la substance des chemins historiques d'intérêt national figurant au plan d'affectation des zones, No BEL 20.10 sont protégés. Le revêtement ainsi que le gabarit des chemins, les murs, talus, fossés, haies boisées, arbres isolés ou la végétation de talus adaptée à la station ne seront ni détruits, ni modifiés ou remblayés. Toute intervention sur ces chemins, justifiée par des circonstances particulières, nécessite l'accord du Service archéologique cantonal.

Les éléments du paysage routier tels que ponts, chapelles, croix routières, oratoires, bornes, etc. seront entretenus et conservés à leur emplacement.

Les objets IVS d'intérêt régional ou local indiqués au plan des zones, No BEL 20.10 ne peuvent être ni modifiés, ni bâtis sans l'autorisation de la Direction des travaux publics, accordée sur préavis du Service archéologique. Les travaux d'entretien et de remise en état sont autorisés sous réserve de l'accord du Conseil communal.

L'inventaire des objets IVS peut être consulté au bureau communal ou au Service archéologique cantonal de Fribourg.

## **Article 15 Eléments de végétation protégés**

Le plan d'affectation des zones No BEL 20.10 indique les objets naturels (arbres isolés, groupes d'arbres, rangées d'arbres, haies arborées, haies buissonnantes, cordons boisés, bosquets riverains, etc), hormis les vergers, qui sont protégés.

En règle générale, l'abatage ou la coupe rase des objets naturels protégés est interdit. Toutefois, le Conseil communal peut, sur préavis de la commission de l'environnement, déroger à cette règle dans les cas suivants :

- a) lorsqu'un arbre est malade ou présente un danger pour les hommes et les biens ;
- b) lors de la coupe périodique des formations boisées si cela s'avère nécessaire pour la mise en valeur du site ;
- c) en cas de construction d'ouvrages d'intérêt public impossible à réaliser autrement.

Dans ces cas, le propriétaire pourvoit, à ses frais, au remplacement des objets protégés, selon les instructions du Conseil communal. Le remplacement doit être effectué dans le proche voisinage de l'objet protégé. Le cas échéant, la reconstitution peut être fixée par un PAD. Les plantations de remplacement doivent être composées d'arbres indigènes adaptés aux conditions du site et d'arbres à haute tige dans les vergers.

Le règlement communal sur la protection et l'aménagement des sites naturels et paysagers, ci-annexé, est applicable.

## **Article 16 Aménagements particuliers**

Le plan d'affectation des zones No BEL 20.10 mentionne les secteurs destinés aux espaces verts et aux dégagements à l'exclusion de tous bâtiments servant à l'habitation ou aux activités. Ces dégagements servent à structurer visuellement les différents quartiers ou secteurs, à assurer la mise en valeur d'éléments du site (végétation majeure), à éloigner les habitations des secteurs exposés au bruit ou d'y aménager des éléments de protection contre le bruit, à y aménager des cheminements pour piétons et cycles en site propre ou, le cas échéant, juxtaposés aux routes de desserte, etc.

Des aménagements et des installations de jeux et de loisirs en relation avec le caractère de la zone peuvent être autorisés pour autant qu'ils ne soient pas contraires aux buts mentionnés ci-dessus.

## **Article 17 Emplacement pour déchetterie**

Le plan d'affectation des zones, No BEL 20.10 indique les emplacements préférentiels pour l'implantation d'un dépôt de déchets recyclables d'intérêt local. Les dispositions particulières en la matière sont applicables ; les conditions (dimension, aménagement, accès, protection des eaux, gestion, restitution), seront définies dans le cadre du permis de construire. Selon les besoins, la commune peut définir d'autres emplacements. Lorsque la déchetterie se situe en zone agricole, l'autorisation spéciale selon l'article 59 LATeC est requise.

## **Article 18 Distance aux routes, à la forêt, aux haies naturelles et aux rangées d'arbres, ainsi qu'aux rives de lac et de cours d'eau**

### **Distance aux routes :**

Les limites de construction aux routes (art. 115 et 116 LR) sont considérées comme limites minimales de construction. Dans le cadre d'un PAD, les distances aux routes peuvent être fixées de façon obligatoire pour des motifs d'urbanisme et/ou d'esthétique.

En l'absence d'un plan de limites de construction, les distances aux routes cantonales et communales sont fixées conformément à l'art. 118 LR ; pour les autres routes, les distances se calculent à partir de la limite de propriété.

### **Distance aux voies CFF :**

Les distances aux voies CFF sont assimilées aux distances en limite de propriété.

### **Distances et alignements particuliers :**

Des distances (en limite de propriété, entre bâtiments, etc.) et/ou alignements particuliers (alignements arrières, différenciation verticale, etc.) peuvent être fixées, pour des motifs d'urbanisme, soit par le plan d'affectation soit par un plan d'aménagement de détail ou d'aménagement de l'espace-rue.

### **Distance à la forêt :**

La distance minimale d'un bâtiment à la limite de la forêt est de 30 mètres, si le plan d'affectation des zones ou un plan d'aménagement de détail ne fixent pas de distances inférieures conformément au code forestier.

### **Distance aux haies naturelles et aux rangées d'arbres :**

La distance minimale d'un bâtiment à une haie, une rangée ou un groupe d'arbres protégés par le plan d'affectation des zones, est fixée à 15 mètres, dans la mesure où les prescriptions du plan d'affectation des zones ou d'un PAD ne la déterminent pas d'une façon particulière. Pour les constructions de peu d'importance au sens de l'art. 73 RELATeC, la distance minimale est fixée à 5.00 m.

### **Distance au cours d'eau :**

La distance d'un bâtiment ou d'une installation à la limite du domaine public des cours d'eau est en règle générale au minimum de 20 mètres, à moins que le plan d'affectation des zones en dispose autrement ; il en est de même pour des constructions, des modifications du terrain naturel et pour tout dépôt de matériaux. A moins de 20 mètres, les ouvrages et autres installations citées ci-dessus sont soumises au préavis du Service cantonal des eaux et endiguements (cf. art. 45 et 46 de la Loi sur l'aménagement des eaux).

En règle générale, sur des parcelles à bâtir situées le long d'un cours d'eau, le terrain doit être maintenu dans son état naturel sur une largeur minimale de 5.00 m en retrait du sommet des berges. Sur cette largeur, aucun aménagement extérieur ne doit être réalisé. Est réservé, l'aménagement de cheminements piétonniers.

## PRESCRIPTIONS SPECIALES DES ZONES

### Article 19 Zone de village (ZV)

- 1. Caractère et objectifs**

Cette zone comprend la partie du territoire caractérisée par la structure bâtie de l'ancien centre-village et les secteurs libres nécessaires aux extensions des fonctions centrales qui compléteront celles existantes. Les prescriptions et l'affectation visent à renforcer le caractère central du secteur, et accompagner la route de Payerne, notamment par des équipements du secteur tertiaire qui sont au service direct des usagers. L'habitation collective doit renforcer la densité de cette partie centrale du village. De plus, en raison de la présence de bâtiments protégés et de la valeur du site, le maintien des composantes de la qualité du site de l'ancien centre-village est visé.
- 2. Affectation**
  - a) habitations collectives (art. 53 litt. C, RELATeC). L'habitation individuelle est autorisée là où elle existe, ou si la parcelle telle qu'inscrite au Registre foncier au 1.1.1999, du fait de sa dimension ou de sa forme, ne permet pas une autre typologie d'habitation.
  - b) Activités de service direct telles que commerces de détail, banque, poste, administrations, services publics, locaux d'exposition, etc.
  - c) Activités de service indirect telles que bureaux, bureaux d'études, cabinets médicaux, activités de type artisanal ou industriel de faible dimension, faiblement gênante.
- 3. Ordre de constructions**

Non contigu
- 4. Indice d'utilisation**

max. 0.70 en cas de bâtiment d'habitation  
max. 0.80 en cas de bâtiment mixte

Le long de la route cantonale, les surfaces des rez-de-chaussée sont réservées aux activités de service, à l'exception de transformation de bâtiments existants.

Le long des routes communales et dans les autres secteurs, l'aménagement du rez-de-chaussée doit permettre l'intégration de services. A cet effet, il doit prévoir une hauteur vide entre sol et dalle de min. 2.80 m et un accès direct à niveau depuis la route.
- 5. Taux d'occupation**

max. 50%
- 6. Distance de base (DL)**

H/2, min. 4.00 m
- 7. Distance augmentée (DL')**

1/3 de la longueur du bâtiment, pour les bâtiments de plus de 18.00 m de longueur et dès 5.00m de hauteur totale (art. 63 RELATeC)
- 8. Hauteur maximale**

HT max. 12.00 m
- 9. Nombre de niveaux**

2 à 3 plus combles ou attiques  
Les constructions à 1 niveau ne sont autorisées que comme prolongements de bâtiments

10. Degré de sensibilité au bruit III

**11. Prescriptions spéciales**

Les nouveaux bâtiments ou les transformations de bâtiments existants ne doivent nuire ni à l'aspect et au caractère du voisinage, ni à l'ensemble de la zone. L'implantation et l'orientation des constructions doivent tenir compte de la structure du site bâti.

L'architecture des constructions doit prendre en compte le caractère dominant des constructions qui caractérisent le site.

Le Conseil communal prend toutes mesures pour éviter l'enlaidissement de la localité.

Préalablement à la mise à l'enquête publique d'un bâtiment ou d'un plan d'îlot, une esquisse de projet avec descriptif doit être soumise au Conseil communal et aux services cantonaux compétents. Ces documents servent de base à l'établissement du dossier pour la mise à l'enquête publique. Le Conseil communal et les services cantonaux peuvent demander un extrait du registre foncier, des maquettes, des photographies, des élévations des façades voisines, des détails de construction, des détails de matériaux et de couleurs, ainsi que tout autre élément qu'ils jugent nécessaire à la constitution du dossier de mise à l'enquête.

Pour toute intervention à l'intérieur de cette zone (nouvelle construction, transformation, démolition, etc.), la demande préalable selon l'article 184 LATeC est obligatoire et le préavis du Service des biens culturels est requis.

La fiche de secteur no 4 indique les dispositions particulières applicables au secteur « Gare TPF ».

**12. Périmètre de protection**

A l'intérieur du périmètre de protection, les prescriptions ci-dessus sont applicables à l'exception de :

Distance de base (DL)	H/2, min. 4.00 m
Distance augmentée (DL')	1/3 de la longueur du bâtiment, pour les bâtiments de plus de 15.00 m de longueur et dès 5.00 m de hauteur totale
Hauteur maximale	HT 10.00 m h 7.00 m (maintenir disposition actuelle)
Nombre de niveaux	deux niveaux sous la corniche plus 1 niveau dans les combles

## Article 20 Zone résidentielle à faible densité I (RFD I)

- |  |  |
|--|--|
| <b>1. Caractère et objectifs</b>         | Ce type de zone est destiné à une urbanisation de faible densité à prédominance résidentielle. Basé sur le lotissement traditionnel, il en reprend le tissu existant récent. Des mesures de densification n'y sont pas prévues.  |
| <b>2. Affectation</b>                    | <ul style="list-style-type: none"><li>- prépondérante : habitations individuelles (art. 53 litt. A, RELATeC), hormis les constructions existantes, de nouvelles habitations individuelles groupées (art. 53 litt. B, RELATeC) sont interdites.</li><li>- complémentaire : activités de faible importance, ne provoquant pas d'émissions excessives (art. 154 LATeC), exclusivement liées à l'habitation.</li></ul> |
| <b>3. Ordre des constructions</b>        | Non contigu  |
| <b>4. Indice d'utilisation</b>           | max. 0.35  |
| <b>5. Taux d'occupation</b>              | max. 25%   |
| <b>6. Distance de base (DL)</b>          | H/2, min. 4.00 m   |
| <b>7. Distance augmentée (DL')</b>       | 1/3 de la longueur du bâtiment, pour les bâtiments de plus de 15.00 m de longueur et dès 5.00 m de hauteur totale  |
| <b>8. Hauteur maximale</b>               | HT 9.00 m<br>h 7.00 m  |
| <b>9. Nombre de niveaux</b>              | libre à l'intérieur de la hauteur totale   |
| <b>10. Degré de sensibilité au bruit</b> | II   |
| <b>11. Prescriptions spéciales</b>       | Les fiches de secteur no 5 et no 8, indiquent les dispositions particulières applicables aux secteurs « Combettaz » et « Les Esserts ».  |

## Article 21 Zone résidentielle à faible densité II (RFD II)

- 1. Caractère et objectifs** Ce type de zone correspond à une urbanisation existante de faible densité, à prédominance résidentielle, dont la typologie du bâti, la forme et la dimension du parcellaire ne correspondent pas à la structure de la RFD I, ainsi qu'aux ensembles d'habitations groupées. Ces secteurs peuvent être considérés comme saturés. Les prescriptions ont pour but de favoriser l'utilisation du bâti dans la volumétrie existante, ainsi que les transformations et agrandissements.  
Ce type de zone est aussi appliqué là où une densification est souhaitable.
- 2. Affectation**
- prépondérante : habitations individuelles (art. 53 litt. A, RELATeC), habitations individuelles groupées (art. 53 litt. B, RELATeC).
  - complémentaire : activités de faible importance, ne provoquant pas d'émissions excessives (art. 154 LATeC) exclusivement liées à l'habitation.
- 3. Ordre des constructions** non contigu
- 4. Indice d'utilisation** max. 0.45
- 5. Taux d'occupation** max. 25% habitations individuelles  
max. 35% habitations individuelles groupées
- 6. Distance de base (DL)** H/2, min. 4.00 m
- 7. Distance augmentée (DL')** 1/3 de la longueur du bâtiment pour les bâtiments de plus de 13.50 m de longueur et dès 5.00 m de hauteur totale
- 8. Hauteur maximale** HT 9.00 m
- 9. Nombre de niveaux** libre à l'intérieur de la hauteur totale
- 10. Degré de sensibilité au bruit** II

## **Article 22 Zone résidentielle à faible densité à prescriptions spéciales (RFDS)**

- |  |   |
|--|---|
| <b>1. Caractère et objectifs</b>         | Ce type de zone correspond à une urbanisation existante de faible densité, à prédominance résidentielle, implanté à l'extérieur du périmètre d'urbanisation principal. Compte tenu de la situation périphérique de ces secteurs, un renforcement des habitations n'est pas souhaitable. L'utilisation pour de nouvelles constructions des terrains libres situés dans les alentours d'immeubles existants n'est possible qu'aux endroits indiqués sur les fiches de détail annexées au présent règlement. Les prescriptions ont pour but de favoriser l'utilisation du bâti dans la volumétrie existante, ainsi que les transformations et agrandissements de peu d'importance. |
| <b>2. Affectation</b>                    | <ul style="list-style-type: none"><li>- prépondérante : habitations individuelles (art. 53 litt. A RELATeC), là où elles sont possibles selon les fiches de détail</li><li>- complémentaire : activités de faible importance, ne provoquant pas d'émissions excessives (art. 154 LATeC) exclusivement liées à l'habitation.</li></ul>   |
| <b>3. Ordre des constructions</b>        | Non contigu   |
| <b>4. Indice d'utilisation</b>           | max. 0.25   |
| <b>5. Taux d'occupation</b>              | max. 25%  |
| <b>6. Distance de base (DL)</b>          | H/2, min. 4.00 m  |
| <b>7. Distance augmentée (DL')</b>       | 1/3 de la longueur du bâtiment, pour les bâtiments de plus de 15.00 m de longueur et dès 5.00 m de hauteur totale   |
| <b>8. Hauteur maximale</b>               | HT 9.00 m<br>h 7.00 m   |
| <b>9. Nombre de niveaux</b>              | libre à l'intérieur de la hauteur totale  |
| <b>10. Degré de sensibilité au bruit</b> | II<br>III applicable uniquement au secteur « Crausaz »  |
| <b>11. Prescriptions spéciales</b>       | Les fiches de secteur no 6a Le Remblai et no 6b Jordil indiquent les dispositions particulières applicables à ces secteurs.   |



## Article 23 Zone résidentielle à moyenne densité (RMD)

- 1. Caractère et objectifs** Ce type de zone correspond à une urbanisation récente et future, de densité moyenne à prédominance résidentielle, sous forme d'ensembles locatifs de petite à moyenne importance. Les plans d'aménagement de détail approuvés en règlent l'occupation du terrain.
- 2. Affectation**
  - prépondérante : habitations collectives (art. 53 litt. C RELATeC). L'habitation individuelle est autorisée là où elle existe, ou si la parcelle, telle qu'inscrite au Registre foncier au 1.1.1999, du fait de sa dimension ou de sa forme, ne permet pas une autre typologie d'habitation.
  - complémentaire : activités de faible importance, ne provoquant pas d'émissions excessives (art. 154 LATeC) exclusivement liées à l'habitation.
- 3. Ordre de constructions** Non contigu
- 4. Indice d'utilisation** max. 0.50 ou PAD approuvé selon plan d'affectation des zones, no 20.10
- 5. Taux d'occupation** max. 25%
- 6. Distance de base (DL)** H/2, min. 4.00 m
- 7. Distance augmentée (DL')** 1/3 de la longueur du bâtiment, pour les bâtiments de plus de 18.00 m de longueur et dès 5.00 m de hauteur totale
- 8. Hauteur maximale** HT 12.00 m
- 9. Nombre de niveaux** libres à l'intérieur de HT
- 10. Degré de sensibilité au bruit** II
- 11. Prescriptions spéciales** Dans le secteur à prescriptions spéciales (PS 7) mentionné au plan d'affectation des zones No BEL 20.10, la hauteur totale HT est fixée à 10.00 m. Les habitations individuelles groupées sont admises. De plus, les dispositions particulières de la fiche de secteur no 7 « La Sauge » sont applicables.

## Article 24 Zone à aménagement concerté de Champ Bonjard (ZAC)

- 1. Caractère et objectifs**

Cette zone est à urbaniser par un plan de quartier au sens de l'article 68 LATeC. Il s'agit du principal secteur d'extension de la commune, réservé à la résidence. Afin de compléter les équipements collectifs construits situés à proximité, la partie jouxtant la route Sur-le-Ruz sera affectée à des bâtiments d'intérêt général privés ou publics. La répartition entre les différents types de zone sera faite par le biais du PQ et sur la base de la fiche de détail et des propositions de répartition des densités annexées au présent règlement. L'article cadastral no 72 doit faire l'objet d'aménagements particuliers au sens de l'art. 16 du présent règlement.
- 2. Affectation**
  - prépondérante : habitations collectives (art. 53 litt. C, RELATeC), habitations individuelles groupées (art. 53 litt. B, RELATeC), habitations individuelles (art. 53 litt. A, RELATeC)
  - complémentaire : bâtiments et équipements collectifs d'intérêt public, aux endroits mentionnés dans le plan
  - complémentaire : activités de faible importance, ne provoquant pas d'émissions excessives (art. 154 LATeC) exclusivement liées à l'habitations.
- 3. Ordre des constructions** non contigu
- 4. Indice d'utilisation** max. 0.40 pondéré sur l'ensemble du périmètre du plan de quartier
- 5. Degré de sensibilité au bruit** II
- 6. Prescriptions spéciales**

Les dispositions particulières sont mentionnées dans la fiche de secteur no 2 annexée au présent règlement. En outre, sont à fixer par le plan de quartier :

  - le caractère et l'affectation par sous-secteur
  - les périmètres d'implantation, alignements
  - les distances en limites et entre bâtiments
  - la répartition des indices d'utilisation par typologie de zones à bâtir
  - le taux d'occupation du sol
  - les hauteurs, volumétrie et orientation des bâtiments, le nombre de niveaux
  - la répartition et les principes volumétriques
  - la localisation des fonctions
  - les aménagements paysagers
  - les étapes d'urbanisations

## Article 25 Zone mixte (ZM)

- |   |   |
|---|---|
| <b>1. Caractère et objectifs</b>        | Ce type de zone est destiné à une urbanisation de densité moyenne pour des secteurs qui, en raison de leur situation, de leur exposition au bruit ou de leur environnement, ne se prêtent pas à une affectation résidentielle prépondérante. Ces secteurs doivent permettre l'implantation d'activités artisanales de type local. Certains immeubles existants, situés le long de la route cantonale notamment, pourraient voir leur affectation modifiée en activités.   |
| <b>2. Affectation</b>                   | <ul style="list-style-type: none"><li>- activités des secteurs secondaires et tertiaires ne provoquant pas d'émissions excessives selon l'art. 154 LATeC et habitations liées</li><li>- habitations selon art. 53 litt. A – C RELATeC dans les cas :<ul style="list-style-type: none"><li>- de transformations de bâtiments existants,</li><li>- sur des parcelles situées en deuxième profondeur par rapport à la route,</li><li>- sur des parcelles qui ne se prêtent pas à l'implantation d'activités en raison de leur forme et/ou de leur dimension.</li></ul></li></ul> |
| <b>3. Ordre des constructions</b>       | non contigu   |
| <b>4. Indice d'utilisation</b>          | max. 0.50<br>Au minimum les surfaces des rez-de-chaussée sont réservées aux activités de service (sauf pour chiff. 2 tiret 2).<br>Dans le cadre d'un PAD, une répartition entre l'habitat et les activités entre bâtiments est possible. La part d'habitation ne dépassera pas 70% des surfaces brutes de plancher totales.   |
| <b>5. Taux d'occupation</b>             | max. 35%  |
| <b>6. Distance de base (DL)</b>         | H/2, min. 4.00 m  |
| <b>7. Distance augmentée (DL')</b>      | 1/3 de la longueur du bâtiment, pour les bâtiments de plus de 15.00 m de longueur et dès 5.00 m de hauteur totale   |
| <b>8. Hauteur maximale</b>              | HT 10.00 m  |
| <b>9. Degré de sensibilité au bruit</b> | III   |
| <b>9. Prescriptions spéciales</b>       | La fiche de secteur no 1 indique les dispositions particulières applicables au secteur Pra Novy   |

## Article 26 Zone d'activités (ACT)

- 1. Caractère et objectifs** Ce type de zone est destiné aux territoires réservés aux activités existantes et futures qui ne pourraient être admises dans les autres zones en raison de leur importance, de leur nature ou de leurs nuisances. Y sont interdits les équipements prévus dans la zone centre-village et les centres de distribution qui tomberaient sous les dispositions du plan spécial selon l'article 69 LATeC.
- 2. Affectation** Entreprises artisanales, industrielles et de service, entrepôts et dépôts, moyennement gênants. Les logements nécessaires à ces activités peuvent être autorisés.
- 3. Ordre des constructions** non contigu
- 4. Coefficient de masse** 3m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> de surface nette à bâtir (SNB)
- 5. Taux d'occupation**  
max. 65% pour des bâtiments dont HT < 7.00 m au dessus du terrain naturel  
max. 50% pour des bâtiments dont HT 7.00 m à 10.00 m au-dessus du terrain naturel  
max. 35% dont HT > 10.00 m au-dessus du terrain naturel
- 6. Distance de base (DL)** H/2, min. 4.00 m
- 7. Distance augmentée (DL')** 1/3 de la longueur du bâtiment, pour les bâtiments de plus de 18.00 m de longueur et dès 5.00 m de hauteur totale, applicable aux bâtiments situés en limite d'autres zones à bâtir
- 8. Hauteur maximale** HT 12.00 m
- 9. Degré de sensibilité au bruit** III
- 10. Prescriptions spéciales**  
Selon l'importance de la construction projetée et quelles que soient les conséquences possibles pour la commune, le Conseil communal se réserve le droit d'exiger, de cas en cas, des garanties de la part des entreprises s'installant dans la zone d'activités.  
Dans le cas d'entreprises prévoyant des constructions par étapes, le Conseil communal se réserve le droit de demander un schéma d'ensemble des constructions, bâtiments et aménagements prévus en étape finale.  
Dans cette zone, la demande préalable est obligatoire, conformément à l'art. 184 LATeC. Elle doit être accompagnée de toutes les données utiles à l'examen du projet et qui permettront de juger de l'opportunité d'une implantation éventuelle (genre de personnel, extensions éventuelles, trafic prévu, régime fiscal, ainsi que les précisions concernant l'utilisation d'énergie, d'eau, l'évacuation des eaux résiduelles, nuisances, etc.).  
Dans le secteur à prescriptions spéciales mentionné au plan d'affectation des zones, No BEL 20.10, la hauteur totale HT est fixée à 10.00 m. De plus les dispositions particulières de la fiche de secteur no 3 sont applicables pour le secteur Gottaz.

## **Article 27 Zone d'intérêt général I (ZIG-I)**

- |  |  |
|--|--|
| <b>1. Caractère et objectifs</b>         | Ce type de zone est destiné aux bâtiments publics et privés d'intérêt général, aux équipements liés, ainsi qu'aux espaces publics d'importance locale.   |
| <b>2. Affectations</b>                   | Bâtiments, installations et équipements d'intérêt général, notamment école, halle de gymnastique, équipements communaux (administration, services, édilité etc.), terrains de sport, de jeux et de loisirs |
| <b>3. Ordre des constructions</b>        | non contigu  |
| <b>4. Indice d'utilisation</b>           | max. 0.85  |
| <b>5. Taux d'occupation</b>              | max. 35%   |
| <b>6. Distance de base (DL)</b>          | min. 6.00 m  |
| <b>7. Distance augmentée (DL')</b>       | 1/3 de la longueur du bâtiment, pour les bâtiments de plus de 18.00 m de longueur et dès 5.00 m de hauteur totale  |
| <b>8. Hauteur maximale</b>               | HT 12.00 m   |
| <b>9. Nombre de niveaux</b>              | libre à l'intérieur de la hauteur totale   |
| <b>10. Degré de sensibilité au bruit</b> | II   |

## **Article 28 Zone d'intérêt général II (ZIG II)**

<b>1. Caractère et objectifs</b>	Ce type de zone est destiné aux bâtiments et équipements existants d'intérêt général privé. Les prescriptions visent à maintenir les volumes bâtis en assurant la réalisation d'éventuelles transformations ou agrandissements qui complèteraient l'équipement existant, à l'exception d'agrandissements importants qui, en raison de l'impact sur le site, de la situation du terrain et de la conservation du parc ne seraient pas souhaitables. La démolition de constructions de peu d'importance et sans valeur architecturale peut être autorisée.
<b>2. Affectations</b>	Bâtiments et équipements d'intérêt général privés, ainsi que logements et services liés
<b>3. Ordre des constructions</b>	non contigu
<b>4. Indice d'utilisation</b>	max. 0.50
<b>5. Taux d'occupation</b>	max. 25%
<b>6. Distance de base (DL)</b>	selon art. 164 LATeC
<b>7. Distance augmentée (DL')</b>	selon art. 164 LATeC
<b>8. Hauteur maximale</b>	HT selon état existant ou à fixer par PQ
<b>9. Nombre de niveaux</b>	maximal selon état existant ou à fixer par PQ
<b>10. Degré de sensibilité au bruit</b>	II

## Article 29 Zone de maintien (ZMA)

- 1. Caractère et objectifs** En raison de la présence de bâtiments mis sous protection et de la qualité du site, cette zone vise le maintien des éléments du site bâti et naturels importants (château et ses prolongements, parc, etc.) ainsi que l'équilibre du rapport des « pleins » (bâti) et des « vides » (non bâti). A l'intérieur de cette zone, les éléments caractéristiques de la qualité du site bâti et naturel doivent être conservés et mis en valeur.
- 2. Affectation** Habitations et activités compatibles avec le caractère de la zone
- 3. Indice d'utilisation** non applicable (art. 7 RCU, plan No BEL 20.10)
- 4. Distance de base (DL)** selon état existant
- 5. Hauteur maximale** selon état existant
- 6. Restrictions particulières** De nouvelles constructions sont interdites. Les bâtiments existants, les annexes et dépendances faisant partie de l'ensemble sont utilisables dans leur volume actuel. Ils ne peuvent être attribués qu'à des fonctions qui respectent les structures des bâtiments existants et qui soient compatibles avec le caractère particulier du ou des bâtiments. Les caractéristiques des aménagements extérieurs doivent être conformes aux bâtiments.

Pour toute modification de l'état existant des lieux ou des bâtiments, la demande préalable selon l'article 184 LArTeC est obligatoire.

Les éléments caractéristiques du site naturel, tels que murs, arbres, haies, etc. doivent être entretenus aux frais des propriétaires du fonds, de manière à ce que leur maintien soit assuré. Ces éléments ne peuvent être enlevés que pour des raisons de sécurité ou en cas de maladie. Dans ce cas, une autorisation spéciale est à requérir auprès du Conseil communal.
- 7. Degré de sensibilité au bruit** III

## Article 30 Périmètre d'habitat à maintenir (PHM)

- 1. Caractère et objectifs** Le hameau de Cutterwill est caractérisé par deux groupes de constructions d'origine rurale formant une unité. La création d'un « périmètre d'habitat à maintenir » vise à garantir le maintien de sa population, la continuation des petites activités artisanales ou de service et la conservation d'anciens bâtiments méritant d'être maintenus ou protégés.
- 2. Nature et champ d'application** Dans les deux sous-périmètres du hameau, les bâtiments et installations liés à une exploitation agricole en activités sont soumis à la réglementation de la zone agricole et à l'octroi d'une autorisation spéciale de la Direction des travaux publics (art. 22 et 24 LAT, 56, 58 et 59 LATeC). Les autres constructions sont intégrées dans le périmètre soumis à la réglementation spéciale selon l'art. 23 OAT.
- 3. Autres dispositions** En matière de protection de l'environnement, les prescriptions fixées pour les zones agricoles sont applicables.
- 4. Degré de sensibilité au bruit** III
- 5. Réglementation spéciale selon l'article 23 OAT**
- 5.1 Changement de destination et transformation**
- Le changement de destination et la transformation partielle à des fins d'habitation ou de petites activités commerciales ou artisanales, de constructions, telles que habitation, rural, grange, écurie, étable, sont autorisées à condition toutefois que :
- a) elles se fassent dans le volume originel, y compris les locaux de services, tels que garage, chaufferie, buanderie,
  - b) elles ne comprennent pas plus de trois logements,
  - c) les petites activités de caractère commercial, artisanal ou de service n'engendrent pas de nuisances excessives.
- Le changement de destination à des fins d'habitation de bâtiments tels que hangars pour machines ou matériel agricoles, halles d'engraissement, dépôts, n'est pas autorisé.
- 5.2 Constructions nouvelles**
- Aucune construction nouvelle n'est autorisée, à l'exception de celles qui sont conformes à la zone agricole ou celles dont l'implantation est imposée par leur destination (art. 22 et 24 al. 1 LAT).
- Si le volume d'un bâtiment existant se révèle insuffisant, une petite construction au sens de l'art. 64 RELATeC peut, à titre exceptionnel, être admise, pour autant qu'elle constitue un besoin objectivement fondé et s'intègre au site bâti.
- 5.3 Démolition et reconstruction**
- La reconstruction de bâtiments détruits par force majeure, ou reconnus comme insalubres est autorisée aux conditions figurant au chiffre 5.1.
- 5.4 Règles particulières**
- Toute transformation devra être exécutée dans le respect du caractère du bâtiment



d'origine :

- la typologie des façades (structures, matériaux) devra être sauvegardée. Dans ce cadre, de nouvelles ouvertures peuvent être admises pour autant que leurs proportions et leurs emplacements s'harmonisent avec celles existantes ;
- l'orientation principale du faite du toit doit être conservée. Pour respecter l'aspect de la toiture originelle, les ouvertures doivent être en nombre restreint et de dimension réduite ;
- la couverture devra s'harmoniser avec celles du hameau

#### **5.5 Aménagements extérieurs**

Les aménagements extérieurs doivent être peu importants et réalisés de manière à s'intégrer, au niveau de leur conception et de leur aspect, à l'environnement rural du hameau. Toute place de dépôt liée à une habitation ou à une activité de caractère artisanal, commercial ou de service est strictement interdite.

#### **6. Eléments de végétation**

La végétation existante constitue un élément complémentaire du site construit méritant protection. À ce titre, elle doit être conservée. Le Conseil communal peut toutefois autoriser l'abattage d'arbres malades ou présentant des dangers. Dans de tels cas, ils doivent être remplacés.

#### **7. Procédure**

Tout projet de construction ou de transformation compris dans le périmètre du hameau doit faire l'objet d'une demande préalable auprès du Conseil communal au sens de l'article 184 LATeC.

Pour les bâtiments protégés, le préavis du Service des biens culturels (SBC) sera requis.

#### **8. Equipement**

Chaque propriétaire qui transforme conformément au présent article doit assumer à sa charge :

- le raccordement à l'adduction d'eau communale,
- l'épuration des eaux usées se fera obligatoirement par la mise en place d'une fosse digestive, dimensionnée à raison de 2m<sup>3</sup>/pièce habitable, suivie d'une tranchée filtrante. Dans tous les cas, une demande préalable doit être déposée à l'OPEN qui fixera d'éventuelles autres exigences.

Il ne doit résulter aucun frais, ni d'équipement ni d'entretien supplémentaire à la charge de la commune.

### **Article 31 Zone libre (ZL)**

#### **1. Caractère et objectifs**

Cette zone est destinée aux espaces verts et au dégagements à l'exclusion de tous bâtiments servant à l'habitation ou aux activités. Des aménagements de places de jeux et de sports ou autres installations en relation avec le caractère de la zone peuvent être autorisés.

### **Article 32 Zone de protection du vallon de La Sonnaz (ZPa-c)**

#### **1. Caractère et objectifs**

Cette zone a pour but d'assurer la préservation du vallon de La Sonnaz avec ses éléments naturels, la conservation des communautés de plantes et d'animaux et le maintien d'un espace de verdure et de structuration paysagère en milieu urbanisé. La zone de protection est subdivisée en trois secteurs distinct « a, b, c » (voir plan de la zone de protection et règlement).

Les dispositions particulières du règlement de la zone de protection du vallon de La Sonnaz, annexées au présent règlement sont applicables.

## **Article 33 Zone agricole (ZA)**

### **1. Caractère**

(art. 16 LAT et 56 LATeC)

La zone agricole comprend :

- a) les surfaces d'assolement, les terrains aptes à la culture des champs,
- b) les terrains aptes à la production herbagère, en partie avec aptitudes restreintes pour les grandes cultures,
- c) les terrains à aptitude agricole limitée, pâturages cultivés par l'agriculture dans l'intérêt général,
- d) les terrains horticoles et maraîchers.

Cette zone est réservée à l'exploitation agricole, horticole ou maraîchère, de même qu'à des installations d'élevages et d'engraissement liées à une exploitation agricole.

Sont considérés comme faisant partie de l'exploitation, le logement de l'exploitant, ainsi que celui des personnes dont dépend la marche de l'entreprise agricole, dans la mesure où la nature et la dimension de celle-ci justifient leur implantation en zone agricole.

Toute modification des zones agricoles doit prendre en compte l'Inventaire cantonal des surfaces agricoles.

Toute diminution des zones agricoles doit être justifiée par un intérêt public prépondérant. Elle doit d'abord se faire au détriment des terres à aptitude agricole limitée, en se référant à l'Inventaire cantonal des surfaces agricoles.

Elle doit comporter un réexamen du plan d'aménagement local au sens de l'art. 41 LATeC.

### **2. Changements d'affectation partiels, transformations partielles, rénovations et reconstructions d'ouvrages**

(art. 24 al. 2 LAT, ainsi que art. 58 al. 2 à 4 et 59 LATeC)

Les changements d'affectation partiels, transformations partielles, rénovations et reconstructions d'ouvrages sont autorisés conformément à l'article 58 alinéas 2 à 4 de la Loi cantonale.

### **3. Autres prescriptions**

Les constructions et transformations autorisées doivent s'intégrer au paysage et au site bâti par leur architecture. Le Conseil communal peut imposer des prescriptions spéciales concernant l'emplacement et l'intégration des constructions. La demande préalable, selon l'art. 184 de la LATeC, est obligatoire sauf pour des constructions de peu d'importance. En outre, la réalisation de ces constructions ne doit pas entraîner des frais d'équipement à la charge de la commune.

### **4. Degré de sensibilité au bruit**

III

## **Article 34 Forêt**

Selon article 60 LATeC.

### III. POLICE DES CONSTRUCTIONS ET AUTRES DISPOSITIONS

#### **Article 35 Principe**

Les éléments constituant les prescriptions particulières de zones, tels que caractère, ordre des constructions, taux d'occupation, distances, hauteurs, sont définis par la LATeC, respectivement par le RELATeC.

Les définitions complémentaires sont contenues dans les articles 38 à 51 du présent règlement.

#### **Article 36 Caractère**

Le caractère indiqué dans les prescriptions relatives aux zones est celui de la fonction prépondérante future de la zone. D'autres fonctions tolérées selon les prescriptions ne doivent, ni par leur nature, ni par leur importance, modifier la fonction prépondérante prévue.

#### **Article 37 Transformation de bâtiments existants en zone à bâtir**

Les transformations de bâtiments existants à l'intérieur de la zone à bâtir sont régies par l'article 57 al. 5 RELATeC.

#### **Article 38 Dépôt de matériaux à l'extérieur**

Les dépôts de matériaux à l'extérieur sont interdits, à l'exception des zones d'activités et des activités complémentaires autorisées, dans la mesure où ces dépôts ont été mentionnés dans la demande de permis.

Le Conseil communal peut exiger la suppression ou la construction d'enclos, dans les cas où des dépôts existants portent préjudice au site bâti et naturel.

#### **Article 39 Garantie**

Pour des projets importants (constructions et plans d'aménagement de détail), le Conseil communal peut, dans toutes les zones dont la réalisation se fait par étape ou dont la création peut entraîner des conséquences financières pour la commune, exiger du propriétaire des garanties pour que les travaux soient exécutés dans les délais convenus.

Cette exigence peut être remplie sous la forme d'une garantie bancaire au profit de la commune.

Les frais d'établissement de cette garantie sont à la charge du propriétaire.

#### **Article 40 Réseau routier public**

Les autorités communales ou cantonales fixent les possibilités de raccordement aux routes. Lors de modifications de constructions existantes ou de nouvelles constructions, les autorités compétentes peuvent exiger l'adaptation des accès, conformément aux exigences du réseau routier futur.

Les distances entre limites de construction, figurant à titre indicatif dans le plan directeur des circulations, sont définies compte tenu du caractère existant et futur des routes et selon leur fonction dans la hiérarchie du réseau.

Le Conseil communal peut réserver les terrains nécessaires aux cheminements piétons indépendants des routes.

Tout raccordement à la chaussée doit être exécuté selon les prescriptions des autorités compétentes.

La commune réalise la construction du réseau routier et des cheminements piétons au fur et à mesure des besoins. Les modalités de participation des propriétaires aux frais de construction seront définies par le règlement sur la participation financière des propriétaires fonciers à l'aménagement et à la réfection des routes et ouvrages annexes.

#### **Article 41 Routes privées**

Les routes privées utilisables pour la circulation publique sont soumises aux dispositions du règlement communal sur les routes

## Article 42 Stationnement des véhicules

chaque propriétaire qui fait bâtir, transformer ou agrandir une ou plusieurs constructions est tenu de prévoir et d'aménager sur son terrain des places de stationnement calculées sur la base de la surface brute de plancher et des besoins réels selon l'occupation. Il est exigé au minimum (valeurs à arrondir à l'unité supérieure) ;

### 1. Habitation

maisons individuelles :

1 place pour 80 m<sup>2</sup> de surface brute de plancher mais au minimum 2 places par unité de logement.

maisons collectives :

1 place pour 80 m<sup>2</sup> de surface brute de plancher mais au minimum 1.3 places par appartement, plus 10% de cases supplémentaires à usage des visiteurs mais au minimum 2 places. Celles-ci devront être désignées spécialement.

### 2. Industries, ateliers artisanaux et service tertiaire

0.75 place par place de travail

### 3. Commerces de détail

5 places pour les premiers 100 m<sup>2</sup>

1 place par tranche de 20 m<sup>2</sup> supplémentaires

### 4. Petits centres commerciaux

10 places pour les premiers 100m<sup>2</sup>

1 place par tranche de 20 m<sup>2</sup> supplémentaires

### 5. Bureaux

1 place par place de travail

### 6. Hôtels

1 place pour 2 lits

### 7. Restaurants

1 place pour 5 places assises

### 8. Salle de spectacles, lieux de culte

1 place pour 7 places assises

Ces valeurs peuvent être pondérées, selon les cas particuliers et sur autorisation du Conseil communal, pour autant qu'elles soient conformes à la norme VSS.

Pour tous les autres cas, la norme VSS 640601a est applicable.

Pour les taxes compensatoires et les émoluments communaux, voir réglementation spéciale de la commune.

### **Article 43 Expertise**

Pour l'examen des plans d'aménagement de détail et des demandes de permis de construire d'objets particuliers ainsi que pour le contrôle d'implantation des bâtiments, le Conseil communal est autorisé à mandater des spécialistes. Les frais sont à la charge du maître de l'œuvre ; celui-ci doit en être préalablement informé.

### **Article 44 Antennes**

Les installations destinées aux radios amateurs et aux besoins professionnels peuvent être autorisées après demande au Conseil communal.

Les antennes paraboliques sont autorisées à condition qu'elles s'intègrent à la teinte de la façade du bâtiment, qu'elles soient installées de manière à s'intégrer au bâtiment et qu'elles soient dépourvues de publicité.

### **Article 45 Boîtes aux lettres**

Les directives des PTT concernant les boîtes aux lettres sont applicables.

### **Article 46 Exécution**

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

Dans le cas où l'état des parcelles bâties ou non bâties porte préjudice aux parcelles limitrophes, le Conseil communal peut en exiger l'entretien.

### **Article 47 Plantations**

Dans l'ensemble des zones à bâtir, lors de l'établissement de PAD ou lors de demande de permis de construire, le Conseil communal peut exiger des plantations, notamment le long des voies publiques, en limite de zone à bâtir ou pour marquer des lieux particuliers. Le Conseil communal peut prescrire le lieu préférentiel de ces plantations selon les indications du plan directeur des sites ou, le cas échéant, établir des directives.

Pour chaque appartement d'habitation individuelle, la plantation de trois arbres d'essences indigènes de 2.50 m de hauteur au minimum est exigée dans les délais prévus à l'art. 48 RCU (Exécution). Pour les immeubles d'habitation collective, le nombre fixé est de un par appartement, mais au minimum six.

### **Article 48 Evacuation des eaux**

L'évacuation des eaux pluviales des constructions et aménagements doit être conforme au plan général d'évacuation des eaux (PGEE) de la commune. Il s'agit notamment, par des mesures appropriées, de limiter ou compenser l'imperméabilisation du sol et ses effets sur le régime d'écoulement et l'équilibre physique des cours d'eau auxquels les eaux pluviales aboutissent.

## IV. DISPOSITIONS PENALES

### **Article 49 Contraventions**

Les contrevenants aux présentes dispositions sont passibles de sanctions prévues à l'art. 199 LATeC.



## V. DISPOSITIONS FINALES

### **Article 50 Abrogation**

- a) Le règlement communal d'urbanisme approuvé le 6 septembre 1988 et le plan des zones approuvé le 18 août 1987 sont abrogés.
- b) Les plans d'aménagement de détail suivants sont abrogés :
  - Les Verchières 1 et2, ACE 26.9.67 et 26.6.72
  - Le bugnon 1 et2, ACE 26.3.68 et 18.3.75
  - Les Vieilles Chenevières, ACE 22.9.70
  - Les Vuarines, ACE 7.11.83
  - Champ sur le Moulin, ACE 11.5.87

### **Article 51 Entrée en vigueur**

Le présent règlement entre en vigueur dès son approbation par la Direction des travaux publics.

## VI. APPROBATION

### **1. Mis à l'enquête publique**

par parution dans la Feuille officielle (FO) n°:

du:

### **2. Adopté par le Conseil communal de Belfaux**

dans sa séance du:

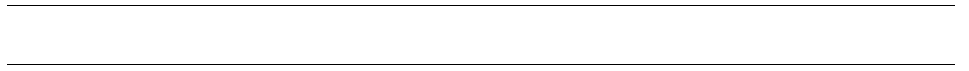
Syndic / Syndique

Secrétaire

### **3. Approuvé par la Direction de l'aménagement, de l'environnement et des constructions**

le:

Le Conseiller d'Etat, Directeur



COMMUNE DE BELFAUX/ REVISION PAL/ PLAN D'AFFECTATION DES ZONES

---

ANNEXE AU REGLEMENT COMMUNAL D'URBANISME (RCU)

FICHES DE SECTEUR

SECTEUR 1	Pra Novy	page 3
SECTEUR 2	Champ Bonjard	page 5
SECTEUR 3	Gottaz	page 7
SECTEUR	4 Village/Gare GFM	page 8
SECTEUR 5	Combetiaz	page 10
SECTEURS 6a, 6b	Le Remblai, Jordil	page 11
SECTEUR 7	La Sauge	page 12
SECTEUR 8	Les Esserts/secteur Hirt	page 13

## STRUCTURE ET CONTENU DES FICHES DE SECTEUR

---

Les fiches de secteur sont localisées sur le plan d'affectation des zones, document B "Prescriptions générales". Leur portée juridique est précisée à l'article 9 al. 3 du RCU.

Les fiches comprennent les rubriques suivantes:

1. Affectation
2. Objectifs
3. Principes
4. Recommandations

1. L'affectation est un rappel du type de zone et des dispositions du RCU qui s'y réfèrent.

2. Sont désignés comme "Objectifs" les principaux éléments qui sont déterminants pour orienter le contenu d'un projet de PAD, de génie civil ou de construction. Ils constituent les critères pour l'appréciation du projet par les autorités compétentes.

3. Les "Principes" doivent être considérés comme des règles particulières applicables à certains éléments. Le cas échéant, le plan annexé peut indiquer schématiquement certains de ces éléments. Il appartient au "projet" (PAD) de situer dans le détail la localisation, les dimensions, les aménagements etc. de ses éléments et de les formaliser concrètement.

4. Les "Recommandations" contiennent des indications sur des éventuelles démarches ou procédures particulières.

## SECTEUR 1 / PRA NOVY / Localisation et délimitation cf. plan no 20.11

---

### 1. AFFECTATION

Zone mixte (2M)  
RCU art. 25  
Plan de quartier obligatoire

### 2. OBJECTIFS

Concevoir un ensemble de qualité urbanistique et architecturale en rapport avec :

- le site marqué par le château et l'écran de verdure du Tiguellet,
- la localisation du secteur par rapport au village,
- la fonction de la zone (mixité activités/habitations);

Plus particulièrement :

- Marquer la séquence "entrée" est du village et l'aménager comme telle (carrefour no 1.2)
- Exprimer la transition entre le bâti existant en amont et celui du centre-village par une urbanisation structurée et structurante
- Composer avec l'ensemble château/parc/enceinte (mur) et soutenir son caractère d'exception
- Mettre en valeur la végétation riveraine du cours du Tiguellet en tant qu'élément de structuration paysagère.

### 3. PRINCIPES

#### 3.1 Circulations

- 3.10 Raccordement sur la route cantonale; ce raccordement ne sert exclusivement qu'à ce secteur, des prolongements vers le secteur "En Laz" ne sont pas prévus.
- 3.11 Desserte interne et stationnement à régler en fonction du parti urbanistique; restreindre dans la mesure du possible la circulation des véhicules à l'intérieur du quartier; assurer la desserte de l'article 767 (en raison de la suppression de l'accès sur la route cantonale).
- 3.12 Liaison piétonne le long de la ligne GFM, raccordée sur le quartier.
- 3.13 Liaisons piétons et deux-roues en direction du sud-ouest avec franchissement de la dépression du Tiguellet par passerelle.
- 3.14 Fixer les conditions de financement, de reprise, d'entretien etc. des routes et chemins par le règlement du plan de quartier ou par convention; garantir le report de ses obligations en cas de divisions parcellaires ultérieures.

### **3.2 Site paysager**

- 3.20 Laisser à l'état naturel, sans aucun aménagement de surface d'aucune sorte, ni de clôtures, ni de dépôts de matériaux etc., une distance de 10.00 m par rapport au cordon boisé du Tiguellet, le cas échéant par rapport à la surface de forêt; assurer l'entretien de cette surface en conformité avec les directives de la commune à l'exclusion de toute utilisation de pesticides et d'herbicides; faire inscrire au registre foncier une servitude en faveur de la commune pour les accès nécessaires à l'entretien du cours d'eau et de la végétation riveraine resp. de la forêt.
- 3.21 Distance au cordon boisé 15.00 m pour les bâtiments; cette distance peut être localement inférieure (jusqu'à 10.00 m au maximum) pour autant qu'il y ait compensation à d'autres endroits.
- 3.22 Assurer le maintien du cordon boisé, le cas échéant, son complément; prendre les mesures pour éviter les dépôts de toute sorte, également pendant les travaux de construction.
- 3.23 Fixer les obligations d'entretien par le règlement du plan de quartier ou par convention; garantir le report de ses obligations en cas de divisions parcellaires ultérieures.

### **3.3 Urbanisation**

- 3.30 Garantir le respect du mélange des fonctions, considéré par rapport à l'ensemble du secteur, par une typologie appropriée des bâtiments; dans ce cas, les habitations ne doivent pas obligatoirement être liées aux activités (cf. art. 25, chif. 2 RCU).
- 3.31 Orientation des activités sur la route cantonale; activités compatibles avec les caractéristiques du site, sans dépôt de matériaux à l'extérieur; respect des distances à Taxe de la route cantonale (15.00 m).
- 3.32 Assurer la cohérence du projet au niveau de la réalisation par étapes.
- 3.33 Assurer la protection contre le bruit de l'ensemble du quartier par des mesures urbanistiques et architecturales (implantation, répartition des locaux sensibles au bruit, orientation des immeubles, etc.), accompagnés le cas échéant par des ouvrages secondaires ou des aménagements paysagers.

### **3.4 Environnement**

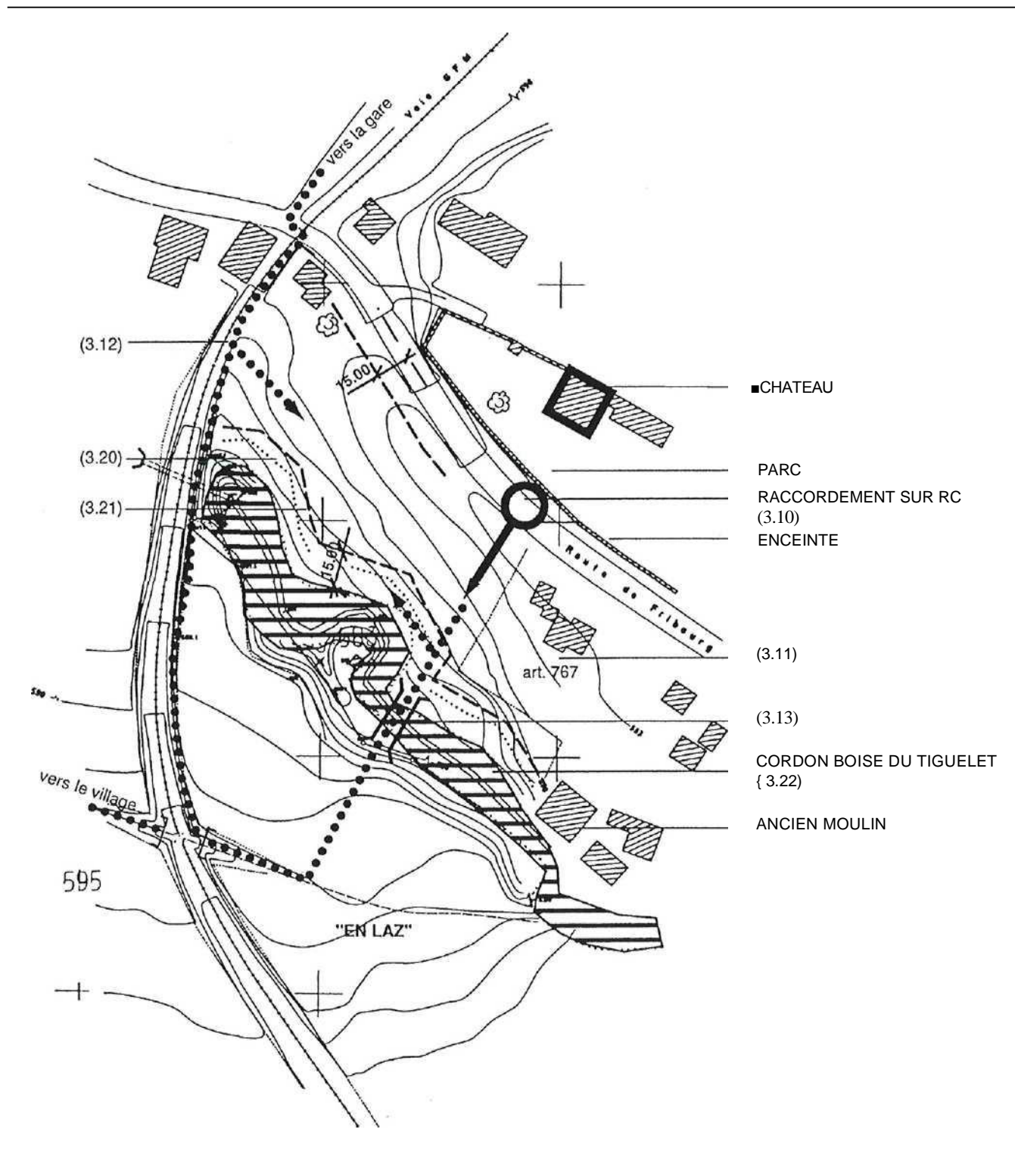
- 3.40 Assurer, par un dossier ad hoc faisant partie intégrante du plan de quartier, le respect des valeurs limites d'immission par rapport:
  - à la route cantonale -
  - à l'alignement GFM
- 3.41 Faciliter, par le parti urbanistique (localisation et orientation des activités) et le système de desserte interne, la protection des habitations contre les nuisances dues aux activités.

## **4. RECOMMANDATIONS**

- 4.0 En raison de la situation stratégique du terrain, l'organisation d'une commande d'avant-projet ou un concours sur invitation est recommandée en faisant appel à des architectes de qualité reconnue.

COMMUNE DE BELFAUX / REVISION PAL / ANNEXE AU RCU / FICHES DE SECTEUR

SECTEUR No 1 PRAZ NOVY





## SECTEUR 2 / CHAMP BONJARD / Localisation et délimitation cf. plan no 20.11

---

### 1. AFFECTATION

Zone à aménagement concerté (ZAC)

RCU art. 24

Plan de quartier obligatoire

### 2. OBJECTIFS

Concevoir un ensemble de qualité urbanistique qui tient compte de la situation particulière du secteur par rapport au centre-village, de sa topographie (pente générale nord, talus prononcé au sud), de son système de desserte routière évolutif, de l'urbanisation existante et d'une réalisation par étapes cohérentes.

Plus particulièrement :

- Marquer la "tête" ouest de la zone d'intérêt général existante
- Formaliser un axe structurant est/ouest
- Aménager les terrains longeant la ligne CFF en parc urbain
- Assurer l'adaptabilité du plan de quartier à l'évolution dans le temps des besoins en matière de typologie d'habitat tout en maintenant les proportions indiquées ci-après (principes)
- Tenir compte des possibilités d'extension en direction ouest (cf. plan directeur d'utilisation du sol).

### 3. PRINCIPES 3.1

Circulations

3.10 Deux raccordements possibles en fonction des étapes d'urbanisation, à savoir:

- route Sur-le-Ru
  - avec sortie en direction de la route de Corminboeuf
  - avec sortie en direction de la route de Chésopelloz
- route de Chésopelloz sur la route du Centre.

3.11 Tenir compte, dans l'élaboration du réseau routier interne au quartier, du raccordement futur sur la route de délestage (cf. Plan directeur des circulations); dans ce cas la route de Chésopelloz jusqu'à la route du Centre fera partie du réseau capillaire.

3.12 Modérer fortement, sous forme d'aménagement de place, la route Sur-le-Ru, à l'endroit de la zone d'intérêt général; assurer un maximum de sécurité pour le franchissement de la liaison piétonne vers l'école.

3.13 Modérer fortement le trafic à l'intérieur du secteur ("rue résidentielle"); appliquer le principe de mixité avec prépondérance aux aménagements pour piétons et deux-roues.

3.14 Exprimer l'axe est/ouest comme élément de structuration principal par des aménagements adéquats (traitement des surfaces, géométrie, arborisation).

3.15 Desserte interne et stationnement à régler en fonction du parti urbanistique.

3.16 Liaison piétonne le long de la ligne CFF en direction de la gare et bonnes relations entre celle-ci et les différentes parties du quartier.

3.17 Liaison piétonne avec Champ-sur-le-Moulin.

3.18 Fixer les conditions de financement, de reprise, d'entretien etc. des routes et chemins par le règlement du plan de quartier ou par convention; garantir le report de ses obligations en cas de divisions parcellaires ultérieures.

### 3.2 Site paysager

- 3.20 Recomposer, à partir de la végétation existante, l'aménagement paysager des articles nos 72 et 602, sous forme d'espace de loisirs et de parc urbain, facilement accessible pour les habitants; des installations de jeux et d'équipements de loisirs légers sont souhaitables.
- 3.21 Laisser de préférence en terrain séchard le talus de la ligne CFF.
- 3.22 Garantir l'aménagement de cette partie du secteur dès le début de l'urbanisation du secteur, le cas échéant, réaliser la préverdurisation avant de commencer l'étude du plan.
- 3.23 Relier par un aménagement paysager linéaire le parc urbain à la route Sur-le-Ru, au nord-ouest de l'article no 203.
- 3.24 Prévoir les éléments de verdure à l'intérieur du quartier pour assurer l'effet structurant, notamment le long des axes principaux et pour qualifier plus particulièrement les espaces publics.
- 3.25 Fixer les obligations d'entretien par le règlement du plan de quartier.

### 3.3 Urbanisation

- 3.30 Garantir le respect de la répartition générale suivante de la typologie d'habitat:
  - habitation individuelle (art. 53 litt. A) : 25 - 30 % de la SNB totale,
  - habitation individuelle groupée (art. 53 litt. B) : 40 - 50 % de la SNB totale,
  - habitation collective (art. 53 litt. C) : 20 - 30 % de la SNB totale;des typologies intermédiaires sont possibles.
- 3.31 Densification d'amont en aval, resp. de l'extrémité ouest vers le centre (est).
- 3.32 Assurer la cohérence du projet au niveau de la réalisation par étapes.

## 4. RECOMMANDATIONS

- 4.0 Du fait qu'il s'agit du principal secteur d'extension, en raison de la dimension du secteur et de l'état de propriété (commune, paroisse, particulier), l'organisation par la commune d'une commande d'avant-projet ou d'un concours se justifie.
- 4.1 L'état parcellaire actuel permet une réalisation par étapes, soit d'aval en amont, soit de l'est vers l'ouest. Cependant, des rectifications de limites, voire un remaniement parcellaire entre les trois propriétés concernées pourra faciliter la mise en place des infrastructures et la réalisation par étapes cohérentes.

## SECTEUR 3 / Gottaz / Localisation et délimitation cf. plan no 20.11

---

### 1. AFFECTATION

Zone d'activités (ACT) à l'exception des entreprises provoquant des nuisances importantes, telles que bruit, air, odeur ou à forte génération de trafic.

RCU art. 26

Prescription spéciale de hauteur : HT cote maximale 10.00 m calculée à partir de l'axe de la route de Formangeuies

Plan d'équipement de détail obligatoire

### 2. OBJECTIFS

Régler par un plan de détail (plan de lotissement ou plan d'équipement) l'équipement de ce secteur en tenant compte de la répartition parcellaire et de la disponibilité des terrains (étapes).

### 3. PRINCIPES

#### 3.1 Circulations

3.10 Principe de desserte routière à fixer par plan d'équipement de détail, soit:

- a) un accès direct depuis la route de Formangeuies groupé pour l'ensemble de la zone
- b) une desserte parallèle à cette route par une contre-allée
- c) pas de desserte arrière

3.11 Variante

- a) accès distant d'au minimum 40.00 m du passage à niveau, à réaliser sur chacune des deux propriétés ou, en fonction des étapes de constructions sur la première parcelle constructible
- b) desserte arrière possible par prolongement de la route

3.12 Fixer les conditions de financement, de reprise, d'entretien etc. des routes par convention; garantir le report de ces obligations en cas de divisions parcellaires ultérieures.

#### 3.2 Site paysager

3.20 Assurer la transition avec la zone agricole par verdurisation de la limite ouest de la zone

3.21 Exploiter extensivement, dans la mesure du possible, la zone agricole située à l'arrière de l'art. 449.

#### 3.3 Urbanisation

3.30 Implantation des bâtiments en fonction du système de desserte (et. 3.10)

### 4. RECOMMANDATIONS

Néant

SECTEUR no 3 GOTTAZ

Périmètre de la zone à bâtir

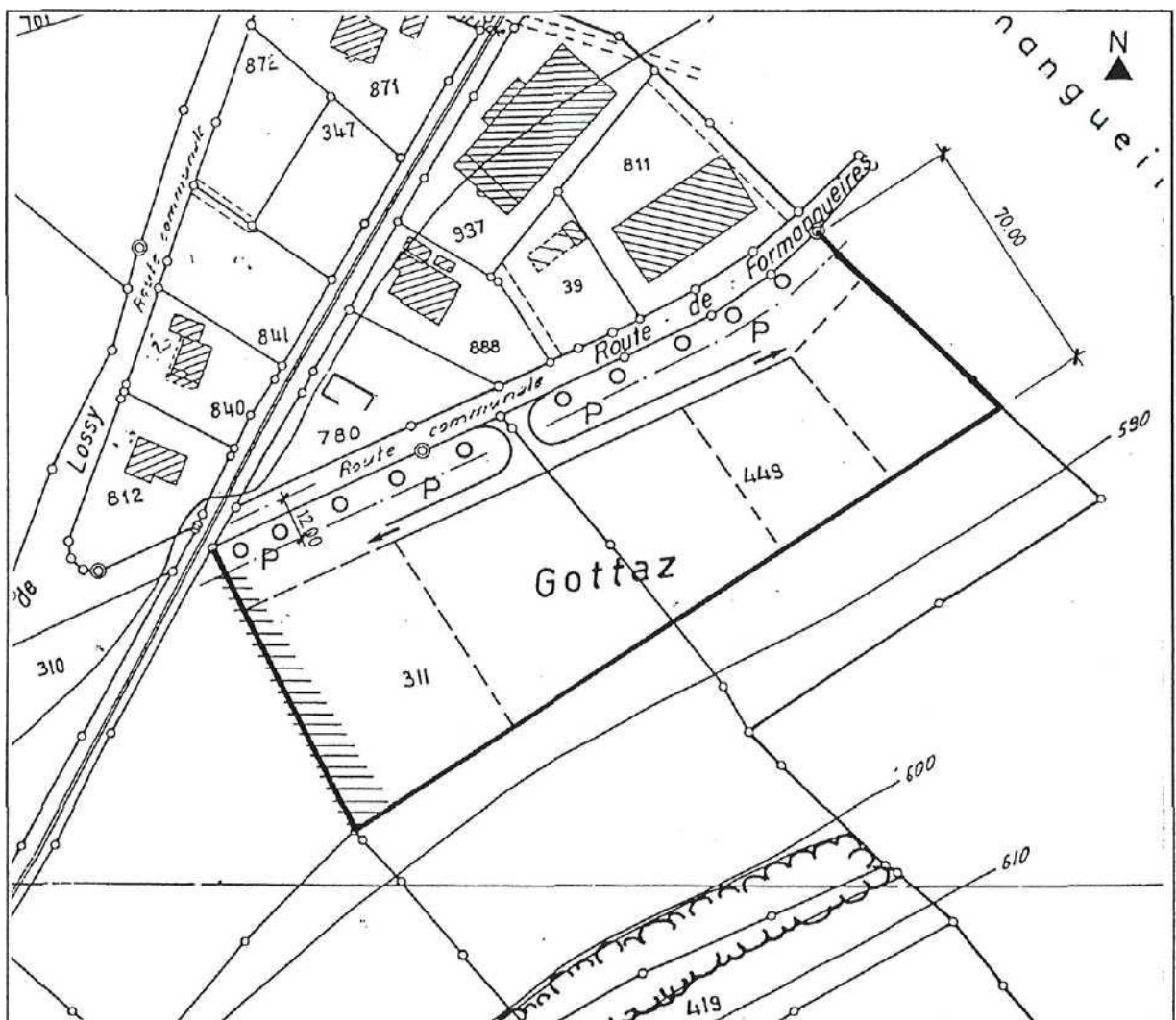
-----Distance à la route

Emplacement préférentiel pour stationnement visiteurs

o o o Plantation accompagnant la route

Arborisation comme filtre avec la zone agricole

\_\_\_\_\_ — Illustration de répartition parcellaire



## SECTEUR 4 / VILLAGE/GARE GFM / Localisation et délimitation cf. plan no 20.11

---

### 1. AFFECTATION

Zone de centre-village (ZV)  
RCUart. 19

### 2. OBJECTIFS

Etoffer le centre du village par des fonctions qui assurent un service direct et indirect aux usagers, marquer le lieu de la gare GFM comme équipement d'importance, en le reliant fonctionnellement et physiquement à la route de Lossy.

### 3. PRINCIPES

#### 3.1 Circulations

- 3.10 Desserte routière de la gare GFM par la route de Lossy, en remplacement de l'accès actuel sur la route cantonale (celui-ci ne devra être maintenu que comme accès piétons).
- 3.11 Desserte de la gare GFM pour piétons et deux-roues également par la route de Lossy.
- 3.12 Outre les places de stationnement nécessaires aux immeubles, prévoir des places de stationnement (env. 50) pour pendulaires (P + R) et des éventuelles possibilités d'extension (les modalités de réalisation et de gestion sont à définir lors de la demande de permis).
- 3.13 Prévoir les arrêts de bus (ligne 8 TC urbain, CUTAF).
- 3.14 Assurer l'accessibilité piétonne des immeubles et notamment des surfaces commerciales directement depuis la route de Lossy.
- 3.15 Concevoir un réaménagement de l'espace-rue (route de Lossy) en tant qu'élément de modulation et signalétique de la gare.

#### 3.2 Site paysager

- 3.20 Prévoir l'arborisation de la route de Lossy, côté est.
- 3.21 Soutenir par des aménagements de qualité les principes relatifs à l'urbanisation.

#### 3.3 Urbanisation

- 3.30 Créer un milieu bâti attractif mettant en valeur l'espace-gare et l'espace-rue (route de Lossy); en souligner le caractère d'espace public.
- 3.31 Tenir compte d'une manière adéquate des bâtiments existants de l'usine Boxai.
- 3.32 Assurer la mixité des fonctions par une typologie de bâtiments appropriée.
- 3.33 Réserver le rez-de-chaussées et le premier niveau de chaque bâtiment pour des activités commerciales et de service (magasins, bureaux, cabinets médicaux, etc.)
- 3.34 Adapter le nombre d'habitations aux conditions environnementales particulières (proximité de la gare, de la zone d'activités, etc.).
- 3.35 Lier l'obtention du permis de construire à l'établissement d'une convention entre le requérant et la commune (P + R, droits de passage, emprises, etc.).

### 3.4 Environnement

3.40 Assurer les conditions optimales de protection des habitations contre le bruit; respecter les valeurs limites d'immissions selon l'OPB (degré de sensibilité III).

## 4. RECOMMANDATIONS

Compte tenu des conditions particulières, il est recommandé aux personnes chargées de la mise en valeur du terrain ou de l'établissement d'un projet de prendre contact au stade préalable avec l'autorité communale qui pourra préciser ses exigences, en fonction du programme et des intentions de projet. Outre la demande préalable obligatoire selon l'article 19 chif. 11 al. 4 RCU, la procédure de permis d'implantation selon art. 185 est recommandée.

## SECTEUR5 / COMBETTAZ/ Localisation et délimitation cf. plan no 20.11

---

### 1. AFFECTATION

Zone résidentielle faible densité I (RFD I)  
RCU art. 20  
Plan d'aménagement de détail obligatoire

### 2. OBJECTIFS

Régler par un PAD (plan de lotissement) l'urbanisation et l'équipement de ce secteur en réservant le tracé d'une éventuelle route de délestage.

### 3. PRINCIPES

#### 3.1 Circulations

- 3.10 Raccordement de la desserte routière sur la route de Chésopelloz et sur la route de délestage.
- 3.11 Desserte routière depuis l'intérieur du périmètre à l'exclusion de tout accès direct des nouvelles parcelles depuis la route de Chésopelloz.
- 3.12 Réserver l'emprise du tracé pour la route de délestage servant à assurer le raccordement de l'ensemble du Champ Bonjard à la route cantonale en délestant la route de Chésopelloz.
- 3.13 Réserver les emprises, resp. rectifier les limites avec l'article no 151 pour assurer le raccordement entre la route de Chésopelloz et la route de délestage sous forme d'aménagement de mo dération.
- 3.14 Fixer les conditions de financement, de reprise, d'entretien etc. des routes et chemins par le règlement du plan de quartier ou par convention; garantir le report de ses obligations en cas de divisions parcellaires ultérieures.

#### 3.2 Site paysager

- 3.20 Réaménager le talus nord sous forme de haie à essence indigène (reconstitution).

#### 3.3 Urbanisation

- 3.30 Implantation des bâtiments en fonction du système de desserte (cf. 3.10)

### 4. RECOMMANDATIONS

Le sort de la conduite d'eau qui traverse le terrain est à régler entre les ayants droit.

SECTEUR 6a et 6b / LE REMBLAI, JORDIL / Localisation et délimitation cf. plan no 20.11

---

## 1. AFFECTATION

Zone résidentielle faible densité à prescriptions spéciales (RFDS)  
RCU art. 22

## 2. OBJECTIFS

Rendre possible l'utilisation des volumes bâtis existants, leur agrandissement et transformation ainsi que l'implantation d'une nouvelle construction comportant au maximum deux appartements, **le cas échéant deux constructions d'un appartement**, aux endroits désignés dans le plan annexé.

## 3. PRINCIPES

### 3.1 Circulations

- 3.10 Desserte routière à assurer par route cantonale et chemins existants, sans nouvelle infrastructure routière.
- 3.11 Jordil: conserver le chemin IVS no 82 en l'état, sans modifier ni son revêtement, ni ses abords, à l'exception de la partie débouchant sur la route cantonale. **Les aménagements nécessaires pour son utilisation comme route de desserte sont à la charge des ayants droits de la nouvelle zone RFDS.**
- 3.12 Les éventuels droits d'accès sont à régler entre les propriétaires concernés.
- 3.13 Fixer les conditions de reprise, d'entretien, etc. des accès et chemins par convention; garantir le report de ces obligations en cas de divisions parcellaires ultérieures.

### 3.2 Site paysager

- 3.20 Maintenir les éléments de végétation protégés ainsi que la végétation accompagnant le chemin **IVS** no 82.

### 3.3 Urbanisation

Les plans annexés indiquent soit les agrandissements possibles des bâtiments existants, soit les périmètres possibles pour de nouvelles constructions

## 4. RECOMMANDATIONS

Néant



SECTEUR NO 6a LE REMBLAI

Agrandissements possibles jusqu'à la distance en limite

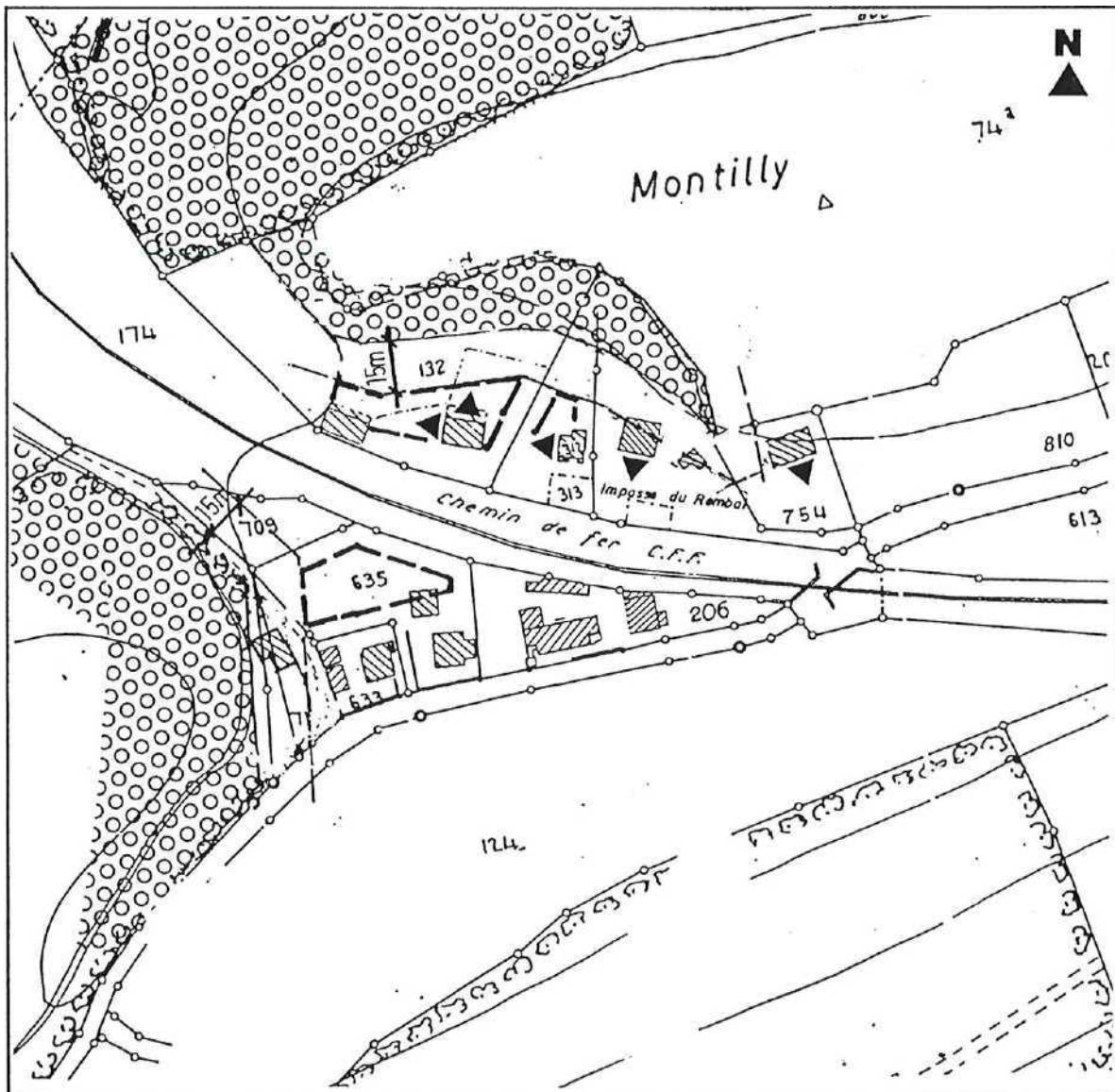
| Aires d'implantation pour de nouvelles constructions

-----

1  
| \_\_\_\_\_ |

|||||!

-----yz"L\_ Limite à la forêt



SECTEUR NO 6b JORD1L

▶ Agrandissements possibles jusqu'à la distance en limite

I Aires d'implantation pour de nouvelles constructions

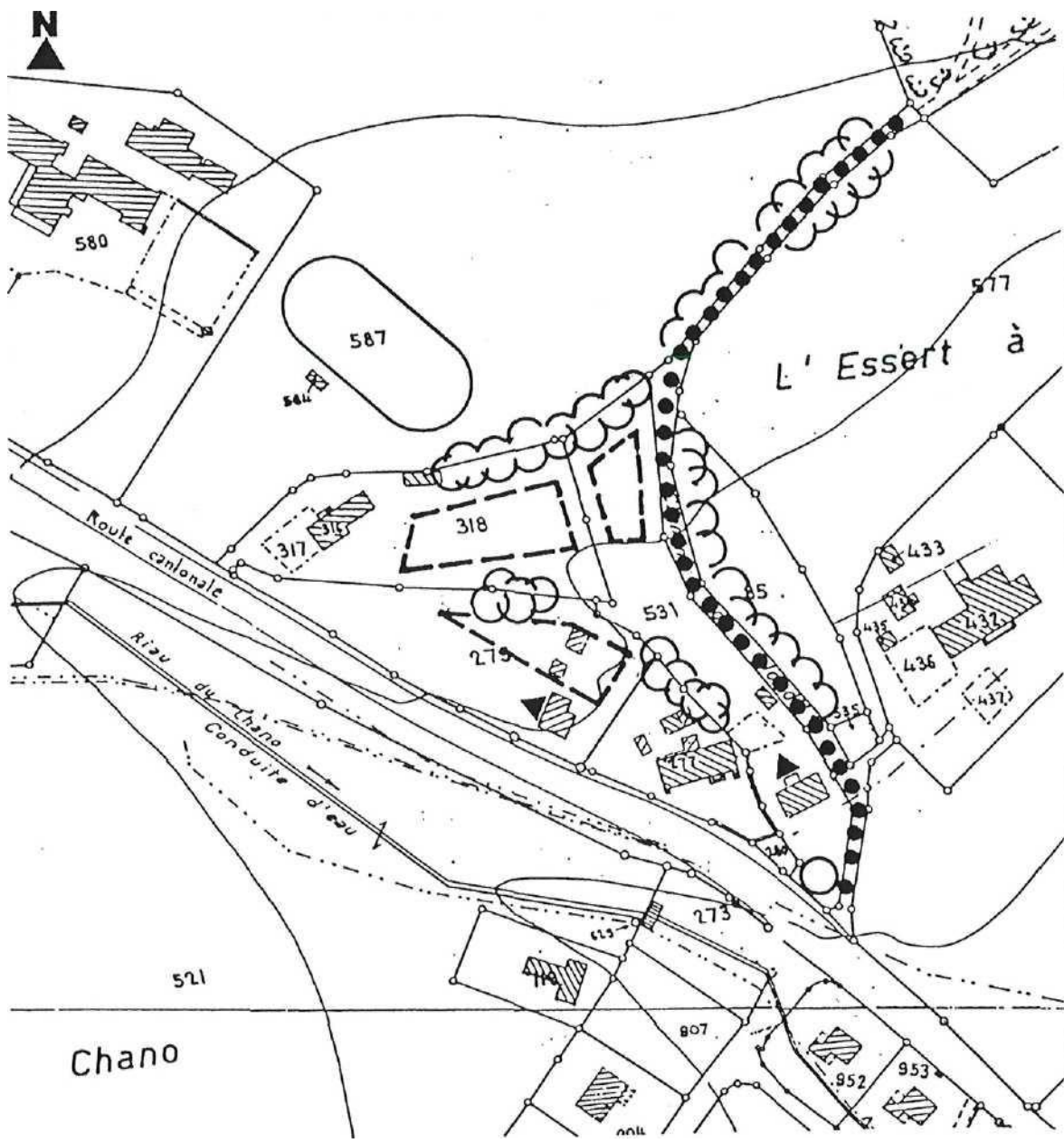


1



Eléments de végétation protégés

••••• Chemin IVS no 82



## SECTEUR 7 / LA SAUGE / Localisation et délimitation cf. plan no 20.11

---

### 1. AFFECTATION

Zone résidentielle à moyenne densité (RMD)

RCU art. 23

Prescriptions spéciales : hauteur maximale HT 10.00 m

    affectation : habitations collectives (art. 53 litt. C RELATeC)

    habitations individuelles groupées (art. 53 litt B RELATeC)

### 2. OBJECTIFS

Marquer la "fin d'urbanisation" en complétant le tissu bâti existant. Compte tenu de la situation du secteur en bordure de zone et de la topographie, la diminution de hauteur doit favoriser la transition entre la zone agricole et les quartiers bâtis existants. Pour les mêmes raisons, l'habitation individuelle groupée est tolérée.

### 3. PRINCIPES

#### 3.1 Circulations

3.10 Raccordement du secteur sur le chemin de la Baretta et/ou la route du Stand

3.11 Raccordement mentionné sous 3.10 conditionné par l'établissement d'une convention entre les propriétaires des routes et les bénéficiaires de la nouvelle zone à bâtir

#### 3.2 Site paysager

3.20 Assurer la transition avec la zone agricole (article 566) par un filtre de verdure (plantation d'arbres de haute futaie d'expression verticale) en prolongement des plantations effectuées sur le terrain de la paroisse

3.21 Pour l'art. 481a, maintien, dans la mesure du possible du verger existant, voire compensation lors de la nouvelle construction

#### 3.3 Urbanisation

3.30 Implantation des bâtiments sur la partie haute du terrain, sur une profondeur par rapport à la route de desserte

3.31 Pour l'art. 481a construction dans le prolongement de l'immeuble existant

### 4. RECOMMANDATIONS

Néant

SECTEUR no 7 LA SAUGE

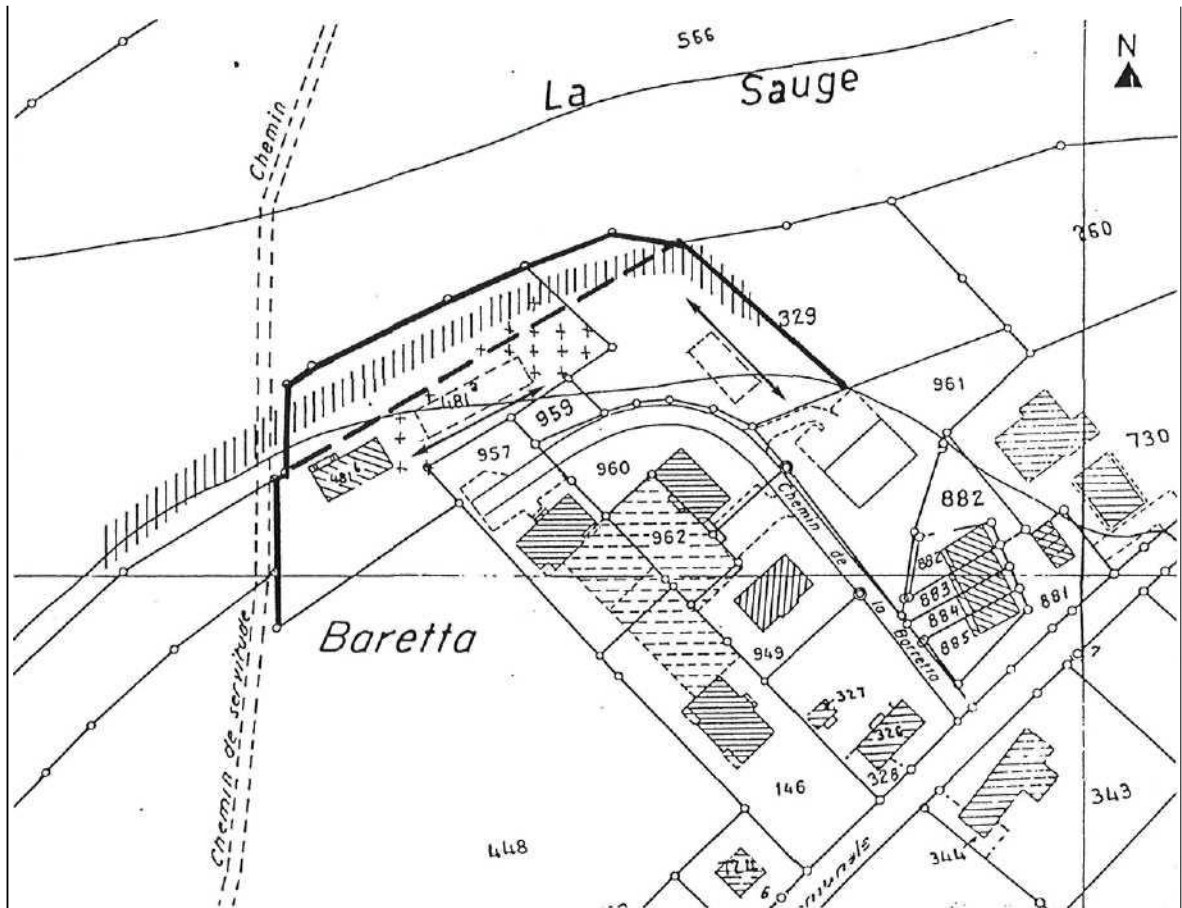
Périmètre de la zone à bâtir

— \_ \_ \_ \_ Limite de construction

Direction d'implantation pour les nouvelles constructions

Plantations d'arbres de haute futaie

+ 4 4 4 + Verger à maintenir ou à compenser  
+ . + + + v + ■



SECTEUR8 / LES ESSERTS/secteur Hirt / Localisation et délimitation cf.  
plan no 20.11

---

## 1. AFFECTATION

Zone résidentielle à faible densité I (RFD I)  
RCU art. 20

## 2. OBJECTIFS

Compléter l'urbanisation existante sans possibilité d'extension future. Maintenir les éléments de végétation marquants, le cas échéant les compenser. Améliorer l'accès aux maisons existantes situées au sud.

## 3. PRINCIPES

### 3.1 Circulations

3.10 Raccordement du secteur par le chemin existant au sud

3.11 Aménagement du carrefour sur la route de Corminboeuf

3.11 Raccordement mentionné sous 3.10 conditionné par:

- l'établissement d'une convention entre les propriétaires des routes et le bénéficiaire de la nouvelle zone à bâtir,
- l'accord du propriétaire de l'article 1a situé sur la commune de Corminboeuf
- l'accord de la commune de Corminboeuf pour la construction de la route de desserte sur son territoire.

### 3.2 Site paysager

3.20 Maintien des deux noyers situés sur l'art. 36, en limite de parcelle

3.21 Compensation des arbres fruitiers supprimés par la nouvelle urbanisation, peu importe leur état de conservation et leur âge

3.22 En règle générale, replanter le verger en limite de la zone agricole située au nord

### 3.3 Urbanisation

Néant

## 4. RECOMMANDATIONS

Néant

SECTEUR no 8 LES ESSERTS/secteur Hirt

Périmètre de la zone à bâtir

Accès à la route de Corminboeuf à aménager

( \_ ) Emplacement schématique des deux noyers à maintenir

"t +. "\*)" Verger à remplacer // // // // Emplacement préférentiel pour

le remplacement du verger

