

Commune de CHENENS

Révision générale du plan d'aménagement local

Règlement d'urbanisme

Modifications de mai 2009:

- art. 14.7 (nouveau)**
- art. 16.7 (suppression)
- art. 17.7 al.1 (adaptation)
- art. 18.7 al. 2 (suppression)
- art. 18.9 al. 1 (adaptation)
- art. 25 (adaptation des catégories de protection)
- art. 26a (nouveau)
- Annexe 1 (soustraction de protection de 2 bâtiments)

Approbation

Mai 2002, état novembre 2009

Art. 14 ZONE RESIDENTIELLE FAIBLE DENSITE (R1)

1. Caractère et objectifs

Cette zone est réservée aux habitations familiales individuelles et aux ensembles d'habitations groupées définies à l'article 53 litt. B RELATeC.

Des activités de services et de commerces sont tolérées, pour autant qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone.

2. Indice d'utilisation

L'indice d'utilisation maximum est fixé à 0,35 pour les maisons individuelles. Pour les ensembles d'habitations individuelles groupées définies à l'article 53 litt. B RELATeC, il est fixé à 0,45 au maximum.

3. Taux d'occupation

Le taux d'occupation maximum est fixé à 25% pour les maisons individuelles. Pour les ensembles d'habitations individuelles groupées définies à l'article 53 litt. B RELATeC, il est fixé à 35% au maximum.

4. Limites de construction à l'axe des routes

Les limites de construction indiquées sur le plan directeur de circulation constituent des directives.

Un plan des limites de construction sera élaboré dans le cas de l'étude d'un PAD. Est réservée la mise à l'enquête publique d'un plan des limites de construction par la commune.

5. Ordre des constructions

L'ordre non contigu est obligatoire si aucune autre disposition n'est prévue dans le cadre de l'étude d'un PAD.

6. Distance aux limites et hauteur au faîte

La distance aux limites est fixée à 5,00 mètres au minimum.

La hauteur totale jusqu'au faîte des bâtiments est fixée à 8,50 mètres au maximum.

7. Territoire à prescriptions particulières

Le plan d'affectation des zones prévoit un territoire à prescriptions particulières à l'intérieur des zones R1.

Les équipements de détail de ce territoire étant inexistantes ou insuffisants, les propriétaires ont l'obligation d'établir un plan de l'équipement de détail. Ce plan contient les indications requises par l'article 8 ~~RELATeC~~. Il est soumis à la procédure de permis de construire.

Voir décision d'appro-
bation de la DAEC du
01. SEP. 2010

La commune peut reprendre, sans frais pour elle, les ouvrages réalisés par les propriétaires. Dans ce cas, elle détermine les ouvrages après les avoir reconnus. Au besoin, elle peut conclure une convention avec les propriétaires en vue de la reprise de ces ouvrages.

Si les propriétaires ne réalisent pas l'équipement de détail leur incombant, la commune peut l'entreprendre à leurs frais.

Tant que l'équipement de détail n'est pas assuré, aucune construction ne peut être admise dans le territoire considéré.

8. Plan de quartier abrogé

Les prescriptions relatives au plan de quartier "En Brévire", approuvées par le Conseil d'Etat le 18 avril 1989, sont abrogées.

9. Degré de sensibilité au bruit

Le degré 2 de sensibilité est attribué à cette zone au sens de l'ordonnance fédérale sur la protection contre le bruit (OPB).

Art. 14 ZONE RESIDENTIELLE FAIBLE DENSITE (R1)

1. Caractère et objectifs

Cette zone est réservée aux habitations familiales individuelles et aux ensembles d'habitations groupées définies à l'article 53 litt. B RELATeC.

Des activités de services et de commerces sont tolérées, pour autant qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone.

2. Indice d'utilisation

L'indice d'utilisation maximum est fixé à 0,35 pour les maisons individuelles. Pour les ensembles d'habitations individuelles groupées définies à l'article 53 litt. B RELATeC, il est fixé à 0,45 au maximum.

3. Taux d'occupation

Le taux d'occupation maximum est fixé à 25% pour les maisons individuelles. Pour les ensembles d'habitations individuelles groupées définies à l'article 53 litt. B RELATeC, il est fixé à 35% au maximum.

4. Limites de construction à l'axe des routes

Les limites de construction indiquées sur le plan directeur de circulation constituent des directives.

Un plan des limites de construction sera élaboré dans le cas de l'étude d'un PAD. Est réservée la mise à l'enquête publique d'un plan des limites de construction par la commune.

5. Ordre des constructions

L'ordre non contigu est obligatoire si aucune autre disposition n'est prévue dans le cadre de l'étude d'un PAD.

6. Distance aux limites et hauteur au faîte

La distance aux limites est fixée à 5,00 mètres au minimum.

La hauteur totale jusqu'au faîte des bâtiments est fixée à 8,50 mètres au maximum.

7. Territoire à prescriptions particulières

Le plan d'affectation des zones prévoit un territoire à prescriptions particulières à l'intérieur des zones R1.

Les équipements de détail de ce territoire étant inexistants ou insuffisants, les propriétaires ont l'obligation d'établir un permis pour l'équipement de détail.

La commune peut reprendre, sans frais pour elle, les ouvrages réalisés par les propriétaires. Dans ce cas, elle détermine les ouvrages après les avoir reconnus. Au besoin, elle peut conclure une convention avec les propriétaires en vue de la reprise de ces ouvrages.

Si les propriétaires ne réalisent pas l'équipement de détail leur incombant, la commune peut l'entreprendre à leurs frais.

Tant que l'équipement de détail n'est pas assuré, aucune construction ne peut être admise dans le territoire considéré.

8. Plan de quartier abrogé

Les prescriptions relatives au plan de quartier "En Brévire", approuvées par le Conseil d'Etat le 18 avril 1989, sont abrogées.

9. Degré de sensibilité au bruit

Le degré 2 de sensibilité est attribué à cette zone au sens de l'ordonnance fédérale sur la protection contre le bruit (OPB).

10. Distance de construction à l'axe de la route

Pour les art. 304, 50 (partiel), 329a et 329b RF avec PED obligatoire, une distance de construction de 25 m. à l'axe de la route doit être respectée.

Cette distance peut être réduite dans le cas où une solution architecturale est trouvée.

*protection contre le bruit
VLP*

Art. 15 ZONE RESIDENTIELLE FAIBLE DENSITE A PRESCRIPTIONS SPECIALES (R1S)

1. Caractère et objectifs

Cette zone est réservée aux habitations individuelles et aux ensembles d'habitations groupées définies à l'article 53 litt. B RELATeC.

Des activités de services et de commerces en relation avec le caractère de la zone peuvent être admises.

2. Prescriptions spéciales

En vue de préserver le paysage et le site, un soin tout particulier devra être apporté à la qualité de l'architecture et à l'implantation des constructions qui devront s'intégrer au terrain.

Les modifications apportées au terrain naturel devront être réduites au maximum.

3. Indice d'utilisation

L'indice d'utilisation maximum est fixé à 0,40 pour les maisons individuelles. Pour les ensembles d'habitations individuelles groupées définies à l'article 53 litt. B RELATeC, il est fixé à 0,45 au maximum.

4. Taux d'occupation

Le taux d'occupation maximum est fixé à 25% pour les maisons individuelles. Pour les ensembles d'habitations individuelles groupées définies à l'article 53 litt. B RELATeC, il est fixé à 35% au maximum

5. Limite de construction à l'axe des routes

Les limites de construction à l'axe des routes figurant au plan ~~directeur de circulation~~ constituent des directives. Un plan des limites de construction sera élaboré chaque fois qu'il y a étude d'un PAD. *texte ok!*

6. Ordre des constructions

L'ordre non contigu est obligatoire si aucune autre disposition n'est prévue dans le cadre de l'étude d'un PAD.

7. Distance aux limites et hauteur au faîte

La distance aux limites doit être au moins égale à la moitié de la hauteur totale du bâtiment, mais au minimum 4,00 mètres.

La hauteur totale au faîte des bâtiments est fixée à 8,50 mètres au maximum.

8. Territoires à prescriptions particulières

Le plan d'affectation des zones prévoit un territoire à prescriptions particulières à l'intérieur des zones R1S.

Les équipements de détail de ces territoires étant inexistantes ou insuffisants, les propriétaires ont l'obligation d'établir un permis pour l'équipement de détail.

La commune peut reprendre, sans frais pour elle, les ouvrages réalisés par les propriétaires. Dans ce cas, elle détermine les ouvrages après les avoir reconnus. Au besoin, elle peut conclure une convention avec les propriétaires en vue de la reprise de ces ouvrages.

Si les propriétaires ne réalisent pas l'équipement de détail leur incombant, la commune peut l'entreprendre à leurs frais.

Tant que l'équipement de détail n'est pas assuré, aucune construction ne peut être admise dans le territoire considéré.

9. PAD abrogé

Les prescriptions relatives au PAD « Es Grandes Côtes », approuvées par le Conseil d'Etat, sont abrogées.

10. Degré de sensibilité au bruit

Le degré 2 de sensibilité est attribué à cette zone au sens de l'ordonnance fédérale sur la protection contre le bruit (OPB).

11. Distance de construction à l'axe de la route

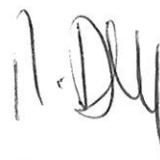
Pour les art. 447, 423 (partiel) et 469 (partiel) RF avec PED obligatoire, une distance de construction de 18 m. à l'axe de la route doit être impérativement respectée.

Mis à l'enquête publique par parution dans FO N° 50 du ..17..décembre..2010

Adopté par le Conseil communal de Chénens le ..7..février..2011..



La Secrétaire

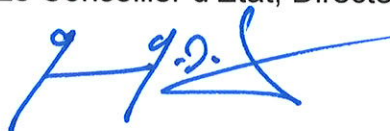


La Syndique

Approuvé par la Direction de l'aménagement,
de l'environnement et des constructions le ..17 AOUT 2011..



Le Conseiller d'Etat, Directeur



Art. 16 ZONE MIXTE (RA)

1. Caractère et objectifs

La zone mixte est réservée à l'habitation, aux commerces et aux constructions artisanales ne comportant pas de nuisances excessives.

2. Indice d'utilisation

Pour les maisons individuelles, l'indice maximum est fixé à 0,35. Lorsqu'il y a des activités, il est fixé à 0,50 au maximum.

3. Taux d'occupation

Le taux d'occupation maximum est fixé à 25% pour les maisons individuelles et à 35% lorsqu'il y a des activités.

4. Limite de construction à l'axe des routes

Les limites de construction à l'axe des routes figurant au plan directeur de circulation constituent des directives. Un plan des limites de construction sera élaboré chaque fois qu'il y a étude d'un PAD.

5. Ordre des constructions

L'ordre non contigu est obligatoire si aucune autre disposition n'est prévue dans le cadre de l'étude d'un PAD.

6. Distance aux limites et hauteur au faîte

La distance aux limites est au moins égale à la moitié de la hauteur totale du bâtiment, mais au minimum 4,00 mètres.

La hauteur totale au faîte des bâtiments est fixée à 10,50 mètres au maximum.

7. Degré de sensibilité au bruit

Le degré 3 de sensibilité est attribué à cette zone au sens de l'ordonnance fédérale sur la protection contre le bruit (OPB).

Art. 17 ZONE D'ACTIVITE 1 (ACT 1)

1. Caractère et objectifs

Cette zone est destinée aux activités industrielles et artisanales qui, par les nuisances qu'elles provoqueraient, ne pourraient être implantées dans d'autres zones.

Les constructions destinées à l'habitation sont interdites, toutefois, le Conseil communal peut autoriser la construction de logements nécessaires au gardiennage des installations.

Seules les activités de services et commerciales directement liées aux activités industrielles et artisanales sont admises dans la zone.

2. Volume construit

Le volume maximum construit est de 6 m³/m² de terrain.

3. Taux d'occupation du sol

La surface construite au sol est fixée à 65% au maximum.

4. Limites de construction à l'axe des routes

Les limites de construction à l'axe des routes figurant au plan directeur de circulation constituent des directives. Un plan des distances aux routes sera élaboré chaque fois qu'il y a étude d'un plan d'aménagement de détail.

5. Ordre des constructions

L'ordre non contigu est de règle. Le Conseil communal peut autoriser des constructions en mitoyenneté si elles sont justifiées par les besoins particuliers de l'industrie ou le développement fonctionnel de l'exploitation.

6. Distance aux limites et hauteur au faîte

La distance aux limites est au moins égale à la moitié de la hauteur totale du bâtiment, mais au minimum 4,00 mètres. L'augmentation de la distance n'est applicable qu'en limite des zones d'habitation.

L'augmentation de la distance au sens de l'art. 63 RELATeC n'est applicable qu'en limite de zone d'habitation.

La hauteur totale des bâtiments est fixée à 15,00 mètres au maximum , toutefois, le Conseil communal peut autoriser des éléments de construction hors gabarits, ceci uniquement dans le cas où les besoins particuliers de l'exploitation l'exigeraient et dans la mesure où ces éléments n'entrent pas en conflit avec le caractère dominant des zones limitrophes.

7. Territoires à prescriptions particulières

Le plan d'affectation des zones prévoit un grand territoire à prescriptions particulières englobant deux types de zones (ACT1 et ACT2).

Les équipements de détail de ce territoire étant inexistantes ou insuffisants, les propriétaires ont l'obligation d'établir un plan de l'équipement de détail. Ce plan contient les indications requises par l'article 8 RELATeC. Il est soumis à la procédure de permis de construire.

La commune peut reprendre, sans frais pour elle, les ouvrages réalisés par les propriétaires. Dans ce cas, elle détermine les ouvrages après les avoir reconnus. Au besoin, elle peut conclure une convention avec les propriétaires en vue de la reprise de ces ouvrages.

Si les propriétaires ne réalisent pas l'équipement de détail leur incombant, la commune peut l'entreprendre à leurs frais.

Tant que l'équipement de détail n'est pas assuré, aucune construction ne peut être admise dans le territoire considéré.

8. Degré de sensibilité au bruit

Le degré 4 de sensibilité est attribué à cette zone au sens de l'ordonnance fédérale sur la protection contre le bruit (OPB).

Art. 18 ZONE D'ACTIVITE 2 (ACT 2)

1. Caractère

Cette zone est réservée aux activités artisanales, commerciales et industrielles légères. Seuls les logements ainsi que les liés à l'activité principale sont admis dans la zone.

2. Prescriptions spéciales

La partie de la zone d'activité 2 se situant à l'intérieur de la zone S de protection des eaux souterraines indiquée au plan d'affectation des zones peut être construite aux conditions suivantes:

- les constructions et activités sont autorisées si elles ne nécessitent pas l'utilisation, le stockage et la fabrication, en grande quantité, de produits ou de liquides pouvant altérer les eaux souterraines;
- les produits pétroliers destinés aux chauffages sont autorisés jusqu'à 30 m³ par ouvrage de protection;
- les infrastructures des constructions (sous-sol) ne doivent pas dépasser - 10,00 mètres de profondeur;
- les sondages profonds et les sondes géothermiques sont interdits;
- les puits et tranchées d'infiltration des eaux, de places et de routes sont également interdits. Par contre, l'infiltration des eaux de toiture et l'infiltration diffuse des eaux de surface sont tolérées.

3. Volume construit

Le volume maximum construit est de 4 m³/m² de terrain.

4. Taux d'occupation du sol

La surface construite au sol est fixée à 50% au maximum.

5. Limite de construction à l'axe des routes

Les limites de construction à l'axe des routes figurant au plan directeur des circulations constituent des directives.

6. Ordre des constructions

L'ordre non contigu est obligatoire.

7. Distance aux limites et hauteur au faîte

La distance aux limites est au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, mais au minimum 4,00 mètres.

La hauteur des bâtiments est fixée à 12,50 mètres au maximum.

8. Augmentation de la distance

L'augmentation de la distance au sens de l'art. 63 RELATeC n'est applicable qu'en limite de zone d'habitation.

9. Territoires à prescriptions particulières

Le plan d'affectation des zones prévoit un grand territoire à prescriptions particulières englobant deux types de zones (ACT1 et ACT2).

Les équipements de détail de ce territoire étant inexistants ou insuffisants, les propriétaires ont l'obligation d'établir un plan de l'équipement de détail. Ce plan contient les indications requises par l'article 8 RELATeC. Il est soumis à la procédure de permis de construire.

La commune peut reprendre, sans frais pour elle, les ouvrages réalisés par les propriétaires. Dans ce cas, elle détermine les ouvrages après les avoir reconnus. Au besoin, elle peut conclure une convention avec les propriétaires en vue de la reprise de ces ouvrages.

Si les propriétaires ne réalisent pas l'équipement de détail leur incombant, la commune peut l'entreprendre à leurs frais.

Tant que l'équipement de détail n'est pas assuré, aucune construction ne peut être admise dans le territoire considéré.

10. Degré de sensibilité au bruit

Le degré 3 de sensibilité est attribué à cette zone au sens de l'ordonnance fédérale sur la protection contre le bruit (OPB).

Art. 25 MISE SOUS PROTECTION DE BATIMENTS

(La personne qui découvre un bien culturel doit en informer immédiatement le Service compétent au sens de l'article 34 LPBC).

Bâtiments protégés

Le plan d'affectation des zones indique les immeubles protégés à titre de conservation des biens culturels. Les immeubles protégés font l'objet d'une liste jointe en annexe du présent règlement. Cette liste précise la catégorie de protection de chaque immeuble selon une échelle progressive de 3 à 1.

Les immeubles protégés doivent être conservés selon leur catégorie de protection:

PROTECTION 3: conservation de la structure et des composantes principales du caractère architectural en relation avec la sauvegarde d'un site et/ou d'un paysage.

PROTECTION 2: en plus des prescriptions relatives à la catégorie de protection 3, conservation de l'enveloppe du bâtiment et des éléments essentiels des aménagements intérieurs d'origine.

PROTECTION 1: en plus des prescriptions relatives aux catégories de protection 3 et 2, conservation des éléments de décors et revêtements intérieurs ainsi que des aménagements extérieurs (jardins, parcs etc.).

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

Pour tout projet de réhabilitation, de rénovation, de transformation, de déplacement ou de démolition d'un bâtiment protégé ainsi que tout projet de modifications des aménagements extérieurs, le préavis de la Commission des biens culturels est requis. La demande de permis doit être précédée d'une demande d'examen préalable.

Lorsque les conditions sont réunies, les travaux de conservation et de restauration relatifs à l'immeuble protégé peuvent faire l'objet d'une aide financière de l'Etat selon les dispositions de la LPBC et de son règlement d'application.

Art. 26 PERIMETRES ARCHEOLOGIQUES

Pour toute nouvelle construction ou modification de bâtiments existants, tout travail de construction, au sens de règles de police des constructions, ou toute modification de l'état actuel du terrain dans les périmètres archéologiques indiqués au plan d'affectation des zones, la demande préalable auprès du Conseil communal, du Service archéologique cantonal (SAEF) et du Service des constructions et de l'aménagement (SeCA) est obligatoire.

Dans ces périmètres, le SAEF est autorisé à effectuer les sondages et les fouilles nécessaires conformément aux art. 37 à 40 LPBC. Le préavis du SAEF, lors de la demande de permis de construire dans ces périmètres, est requis. De plus, les dispositions des art. 35 LPBC et 63 al. 4 LATeC sont notamment réservées.

QUATRIEME PARTIE DISPOSITIONS FINALES

Art. 29 ABROGATION

Dès l'entrée en vigueur du présent règlement, toutes les dispositions contraires à ce dernier sont abrogées.

Les documents composant l'ancien PAL ainsi que le PAD "Es Grandes Côtes" et le plan de quartier "En Brévire" sont abrogés.

Art. 30 CONTRAVENTIONS

Est passible de contraventions celui qui contrevient aux présentes prescriptions au sens de l'article 199 LATeC.

Art. 31 ENTREE EN VIGUEUR

Le présent règlement entre en vigueur dès son approbation par la DTP.

Mise à l'enquête publique

Le présent règlement a été mis à l'enquête publique avec le plan d'affectation des zones du 20 novembre au 21 décembre 1998. Suite à son approbation réservée du 19 décembre 2001, il a fait l'objet d'une nouvelle enquête publique du 24 mai au 24 juin 2002 (approbation du 4 décembre 2002).

Les modifications de mai 2009 ont été mises à l'enquête publique avec le plan d'affectation des zones par parution dans la Feuille Officielle (FO) N° 11 du 13 mars 2009.

Adopté par le Conseil communal de Chenens le 17 décembre 2009.....

Michael

La Secrétaire



A. Dely

La Syndique

Approuvé par la Direction de l'aménagement,
de l'environnement et des constructions le 1 SEP. 2010.....

F. G. S.
Le Conseiller d'Etat, Directeur



ANNEXE 1

BATIMENTS PROTEGES

Commune de CHENENS

Mise sous protection de bâtiments (art. 20 LPBC et 63 al. 1 LATeC)

(Les numéros d'ordre correspondent à ceux du recensement des biens culturels datant du 12 juin 1995).

<u>No d'ordre</u>	<u>N° incendie</u>	<u>Typologie</u>	<u>Catégorie de protection</u>
03.	117	Chapelle	1
2.	3	Scie, habitation	1
5.	8	Ferme	2
6.	11	Ferme	3
8.	15	Ancienne cure	2
9.	16	Anc. école des filles	3
12.	25	Ferme	3
14.	36	Ferme	1
16.	38	Ferme	3
17.	39	Habitation/Châtelet	2
19.	42	Ferme	1
23.	54	Anc. école des garçons	2
24.	12a	Grenier	3
25.	56	Four	2
26.	57	Ferme	2
27.	59	Ferme	1
33.	86	Hôtel du Chêne	3
34.	90	Grange	2
36.	93	Ferme	3
37.	96	Grenier	3
41.	111	Ferme	2
42.	115	Habitation	3
45.	122	Remise	3

Commune de CHENENS

Révision générale du plan d'aménagement local

Règlement d'urbanisme

Modifié suite à l'ADTP du 19 décembre 2001

Mai 2002

PREMIERE PARTIE DISPOSITIONS GENERALES

Art. 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 références pour l'examen des demandes de permis de construire.

Art. 2 BASES LEGALES

Les bases légales de ce règlement sont la loi du 9 mai 1983 sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATEC), le règlement d'exécution du 18 décembre 1984 de la loi sur l'aménagement du territoire et les constructions (RELATEC), la loi sur les routes du 15 décembre 1967, la loi sur la protection des biens culturels du 7 novembre 1991 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 communal.

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

- a) l'analyse des données de base et la formulation d'objectifs d'aménagement;
- b) le plan d'affectation des zones;
- c) les plans directeurs;
- d) le présent règlement;
- e) le rapport explicatif et de conformité.

Art. 3 NATURE JURIDIQUE

Le présent règlement et le plan d'affectation des zones lient les autorités et les particuliers.

Les plans directeurs communaux lient les autorités communales et cantonales (art. 76 LATEC).

Art. 4 CHAMP D'APPLICATION

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

Art. 5 DEROGATIONS

Le Conseil communal peut accorder des dérogations aux plans et à la réglementation communale y afférente avec l'accord préalable de la Direction des Travaux Publics et aux conditions fixées par l'article 55 LATeC. La procédure prévue aux art. 90 et ss RELATeC est réservée.

DEUXIEME PARTIE PRESCRIPTIONS DES ZONES

TITRE PREMIER: **prescriptions générales**

Art. 6 PLAN D'AMENAGEMENT DE DETAIL OBLIGATOIRE (PAD)

Le plan d'affectation des zones délimite les secteurs de la zone à bâtir pour lesquels un plan d'aménagement de détail est obligatoire compte tenu des caractéristiques particulières telles que la protection du site naturel ou construit, l'état du parcellaire, les difficultés d'équipement de détail ou pour des motifs d'intérêt général. Leurs objectifs et leurs contenus sont décrites dans la réglementation spéciale des zones.

Les frais d'établissement des plans d'aménagement de détail exigés et leur exécution sont à la charge des propriétaires.

Art. 7 TERRITOIRES A PRESCRIPTIONS PARTICULIERES

Le plan d'affectation des zones désigne à l'intérieur des différents types de zones les territoires qui sont soumis à des prescriptions particulières; ces prescriptions se trouvent insérées dans la réglementation spéciale des zones.

Art. 8 DISTANCES

- a) Conformément à la loi sur les routes, les distances à celles-ci sont considérées comme limite minimale de construction.
Dans le cadre d'un plan d'aménagement de détail, les distances aux routes peuvent être fixées de façon obligatoire pour des motifs d'urbanisme ou d'esthétique.
- b) La distance minimale d'une construction à la limite de la forêt est fixée à 20 mètres si le plan d'affectation des zones ou un plan d'aménagement de détail ne donne pas d'autres indications.
- c) La distance minimale d'une construction à une haie protégée, à une rangée ou un groupe d'arbres protégés est fixée à 10 mètres, dans la mesure où les prescriptions du plan d'affectation des zones ou d'un plan d'aménagement de détail ne le déterminent pas d'une façon particulière.
- d) La distance d'une construction ou d'une installation à la limite du domaine public des lacs et cours d'eau est en règle générale au minimum de 20 mètres; il en est de même pour tout dépôt de matériaux, toute construction ou toute modification du terrain naturel. Des exceptions sont soumises au préavis du Service des eaux et endiguements (art. 45 et 46 de la loi sur l'aménagement des eaux).

En règle générale, et sous réserve d'exigences plus sévères liées à l'espace minimal, le terrain en bordure des cours d'eau doit être maintenu dans son état naturel sur une largeur minimale de 5,00 m en retrait du sommet de la berge et de la végétation riveraine. Aucun aménagement (modification de la topographie existante, pose de clôtures, etc.) ne doit être réalisé à l'intérieur de cet espace destiné à garantir la sauvegarde des cours d'eau et leur accessibilité pour leur entretien.

Art. 8.1 PRESCRIPTIONS RELATIVES AUX DISTANCES

En relation avec les distances minimales aux limites prescrites par le présent règlement, les prescriptions spéciales relatives, entre autres, à la police du feu, aux routes, aux forêts, aux cours d'eau, aux installations électriques et gazières ainsi qu'aux conduites souterraines sont réservées.

Art. 8.2 PRESCRIPTIONS PARTICULIERES RELATIVES AUX COURS D'EAU

- a) Les constructions et aménagements doivent être réalisés à des niveaux suffisamment élevés, de manière à ne pas être menacés d'inondation. En cas d'évacuation d'eaux claires de sous-sols (rampe d'accès, escaliers extérieurs, etc.) dans un cours d'eau, le risque de refoulement doit être contrôlé. Le cas échéant, des mesures de sécurité doivent être prises (clapet de non-retour combiné avec une installation de pompage, par exemple).

Pour les plans d'aménagement de détail (plans de quartier, lotissements, plans spéciaux, etc.), les niveaux des constructions et aménagements doivent être fixés par parcelle ou par plate-forme de construction.

- b) Lorsqu'un cours d'eau est sous tuyaux, les constructions et installations projetées doivent être implantées en tenant compte de la présence de l'ouvrage (pas de construction sur son tracé, pas de surcharge, contrôle de la capacité d'écoulement, maintien d'un espace libre suffisant pour permettre une éventuelle remise à ciel ouvert ultérieure, etc.).
- c) L'évacuation des eaux pluviales doit être conforme au plan général d'évacuation des eaux (PGEE) de la commune.

A défaut d'un tel plan, elle se fera par des mesures appropriées limitant ou compensant l'imperméabilisation du sol et ses effets sur le régime d'écoulement et l'équilibre physique du cours d'eau auquel les eaux aboutissent.

TITRE DEUXIEME: **dispositions spéciales des zones**

Art. 9 ZONE FORESTIERE (FOR)

1. Caractère et objectifs

L'aire forestière est délimitée et protégée conformément à la législation sur les forêts.

Art. 10 ZONE AGRICOLE (AGR)

1. Caractère

La zone agricole comprend:

- les terrains qui se prêtent à l'exploitation agricole ou à l'horticulture productrice et sont nécessaires à l'accomplissement des différentes tâches dévolues à l'agriculture;
- les terrains qui, dans l'intérêt général, doivent être exploités par l'agriculture.

2. Constructions et installations conformes à l'affectation de la zone agricole

Sont réputées conformes à la zone agricole au sens des articles 16a LAT et 34 ss OAT:

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation tributaire du sol;
- les constructions et installations servant au développement interne d'une exploitation agricole ou d'une exploitation pratiquant l'horticulture productrice;
- les constructions et installations servant à la préparation, au stockage ou la vente de produits agricoles ou horticoles;
- les constructions servant au logement indispensable à l'entreprise agricole, y compris le logement destiné à la génération qui prend sa retraite.

3. Constructions et installations non conformes à l'affectation de la zone agricole

Peuvent être autorisées aux conditions des articles 24 ss LAT et 40 ss OAT, en tant que constructions et installations non conformes à la zone:

- les constructions et installations dont l'implantation est imposée par leur destination;

- les travaux de transformation destinés à l'exercice d'une activité accessoire non agricole proche de l'exploitation dans des constructions et installations existantes;
- la rénovation, la transformation partielle, l'agrandissement mesuré ou la reconstruction de constructions existantes non conformes à l'affectation de la zone;
- la transformation de constructions et installations jugées dignes d'être protégées selon les critères définis par le plan directeur cantonal.

Le changement d'affectation de constructions et installations ne nécessitant pas de travaux de transformation est également soumis à autorisation.

4. Prescriptions particulières

Les constructions et installations doivent s'intégrer au paysage et au site bâti par leur architecture, la forme de leur toit, leur volume, les matériaux et les teintes utilisées. Il en va de même de leurs abords.

Le Conseil communal peut imposer des prescriptions spéciales concernant l'implantation et l'intégration des nouvelles constructions et installations.

5. Procédure

Tout projet de construction, d'agrandissement ou de transformation d'un bâtiment ou d'une installation hors de la zone à bâtir est soumis à l'autorisation spéciale de la Direction des travaux publics (art. 59 LATeC).

La demande préalable au sens de l'article 184 LATeC est obligatoire, sauf pour les constructions de peu d'importance.

6. Degré de sensibilité au bruit

Le degré 3 de sensibilité est attribué à cette zone au sens de l'ordonnance fédérale sur la protection contre le bruit (OPB).

Art. 11 ZONE CENTRE VILLAGE (CV)

1. Caractère et objectifs

Cette zone est réservée à l'habitation, au commerce, à l'artisanat et aux activités agricoles. Les activités commerciales, artisanales ou agricoles ne doivent pas provoquer de nuisances excessives. La législation relative à la protection de l'environnement est applicable.

Tous les projets nécessitant l'octroi d'un permis de construire peuvent faire l'objet d'une consultation préliminaire auprès du Conseil communal qui peut prendre l'avis de l'OCAT.

2. Indice d'utilisation

L'indice maximum est fixé à 0,60.

3. Taux d'occupation

Le taux d'occupation maximum est fixé à 35% pour les bâtiments destinés à l'habitation et aux activités, ainsi que pour les ensembles d'habitations groupées définies à l'article 53 litt. B RELATeC.

Pour les bâtiments destinés uniquement à l'habitation, il est fixé à 25%.

4. Limite de construction à l'axe des routes

Les limites de construction indiquées sur le plan directeur de circulation constituent des directives.

Un plan des limites de construction sera élaboré dans le cas de l'étude d'un PAD. Est réservée la mise à l'enquête publique d'un plan des limites de construction par la commune.

5. Ordre des constructions

L'ordre non contigu est obligatoire si aucune autre disposition n'est prévue dans le cadre de l'étude d'un PAD.

Le genre, l'implantation, le volume, la forme des toits, les matériaux de construction et les couleurs des bâtiments nouveaux, transformés ou rénovés de même que leurs abords, doivent s'harmoniser avec le caractère dominant des bâtiments voisins.

6. Distance aux limites et hauteur au faîte

La distance aux limites est au moins égale à la moitié de la hauteur totale du bâtiment, mais au minimum de 4,00 mètres.

La hauteur totale jusqu'au faîte des bâtiments nouveaux est fixée à 11,50 mètres au maximum.

7. Degré de sensibilité au bruit

Le degré 3 de sensibilité est attribué à cette zone au sens de l'ordonnance fédérale sur la protection contre le bruit (OPB).

Art. 12 ZONE RESIDENTIELLE MOYENNE DENSITE (R2)

1. Caractère et objectifs

La zone résidentielle moyenne densité est réservée aux habitations collectives. Des activités de services et de petit artisanat sont tolérées pour autant qu'elles ne nécessitent pas d'aménagement particulier des locaux, et qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone.

Des bâtiments isolés ou en annexes destinés exclusivement à des activités sont interdits de même que des maisons individuelles isolées.

2. Indice d'utilisation

L'indice d'utilisation maximum est fixé à 0,60.

3. Taux d'occupation

Le taux d'occupation maximum est fixé à 25%.

4. Limite de construction à l'axe des routes

Les limites de construction à l'axe des routes figurant au plan directeur de circulation constituent des directives. Un plan des limites de construction sera élaboré chaque fois qu'il y a étude d'un plan d'aménagement de détail (PAD).

5. Ordre des constructions

L'ordre non contigu est obligatoire si aucune autre disposition n'est prévue dans le cadre de l'étude d'un PAD.

6. Distance aux limites et hauteur au faîte

La distance aux limites est fixée à 6,00 mètres au minimum.

La hauteur au faîte des bâtiments est fixée à 12,00 mètres au maximum.

7. Degré de sensibilité au bruit

Le degré 2 de sensibilité est attribué à cette zone au sens de l'ordonnance fédérale sur la protection contre le bruit (OPB).

Art. 13 ZONE RESIDENTIELLE A PRESCRIPTIONS SPECIALES (RS)

1. Caractère et objectifs

La zone résidentielle à prescriptions spéciales est destinée aux habitations individuelles, groupées et aux habitations collectives. Des activités commerciales, de services et de petit artisanat sont tolérées pour autant qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone.

2. Prescriptions spéciales

Cette zone est soumise à l'obligation d'établir un plan d'équipement de détail (PED) au sens de l'art. 8 RELATeC. Les équipements de détail sont soumis à la procédure de permis de construire au sens des art. 172 ss LATeC.

3. Indice d'utilisation

L'indice d'utilisation maximum est fixé à 0,50 pour les habitations collectives, à 0,45 pour les ensembles d'habitations individuelles groupées définies à l'article 53 litt. B RELATeC et à 0,35 pour les habitations individuelles.

4. Taux d'occupation

Le taux d'occupation maximum est fixé à 25% pour les habitations collectives et individuelles et à 35% pour les ensembles d'habitations individuelles groupées définies à l'article 53 litt. B RELATeC.

5. Ordre des constructions

L'ordre non contigu est obligatoire si aucune autre disposition n'est prévue dans le cadre de l'étude du PAD.

6. Distance aux limites et hauteur au faîte

La distance aux limites est fixée au minimum à 5,00 mètres pour les habitations individuelles et pour les groupements et à 5,25 mètres pour les habitations collectives.

La hauteur maximum au faîte est fixée à 8,50 m. pour les maisons individuelles, 8,50 m. pour les habitations groupées et à 10,50 m. pour les habitations collectives.

7. Degré de sensibilité au bruit

Le degré 2 de sensibilité est attribué à cette zone au sens de l'ordonnance fédérale sur la protection contre le bruit (OPB).

Voir modifications
du 11/09/10
voir décision
17.8.2011

Art. 14 ZONE RESIDENTIELLE FAIBLE DENSITE (R1)

1. Caractère et objectifs

Cette zone est réservée aux habitations familiales individuelles et aux ensembles d'habitations groupées définies à l'article 53 litt. B RELATeC.

Des activités de services et de commerces sont tolérées, pour autant qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone.

2. Indice d'utilisation

L'indice d'utilisation maximum est fixé à 0,35 pour les maisons individuelles. Pour les ensembles d'habitations individuelles groupées définies à l'article 53 litt. B RELATeC, il est fixé à 0,45 au maximum.

3. Taux d'occupation

Le taux d'occupation maximum est fixé à 25% pour les maisons individuelles. Pour les ensembles d'habitations individuelles groupées définies à l'article 53 litt. B RELATeC, il est fixé à 35% au maximum.

4. Limites de construction à l'axe des routes

Les limites de construction indiquées sur le plan directeur de circulation constituent des directives.

Un plan des limites de construction sera élaboré dans le cas de l'étude d'un PAD. Est réservée la mise à l'enquête publique d'un plan des limites de construction par la commune.

5. Ordre des constructions

L'ordre non contigu est obligatoire si aucune autre disposition n'est prévue dans le cadre de l'étude d'un PAD.

6. Distance aux limites et hauteur au faîte

La distance aux limites est fixée à 5,00 mètres au minimum.

La hauteur totale jusqu'au faîte des bâtiments est fixée à 8,50 mètres au maximum.

7. Plan de quartier abrogé

Les prescriptions relatives au plan de quartier "En Brévire", approuvées par le Conseil d'Etat le 18 avril 1989, sont abrogées.

8. Degré de sensibilité au bruit

Le degré 2 de sensibilité est attribué à cette zone au sens de l'ordonnance fédérale sur la protection contre le bruit (OPB).

Art. 15 ZONE RESIDENTIELLE FAIBLE DENSITE A PRESCRIPTIONS
SPECIALES (R1S)

17.8.2011

1. Caractère et objectifs

Cette zone est réservée aux habitations individuelles et aux ensembles d'habitations groupées définies à l'article 53 litt. B RELATeC.

Des activités de services et de commerces en relation avec le caractère de la zone peuvent être admises.

2. Prescriptions spéciales

En vue de préserver le paysage et le site, un soin tout particulier devra être apporté à la qualité de l'architecture et à l'implantation des constructions qui devront s'intégrer au terrain.

Les modifications apportées au terrain naturel devront être réduites au maximum.

3. Indice d'utilisation

L'indice d'utilisation maximum est fixé à 0,40 pour les maisons individuelles. Pour les ensembles d'habitations individuelles groupées définies à l'article 53 litt. B RELATeC, il est fixé à 0,45 au maximum.

4. Taux d'occupation

Le taux d'occupation maximum est fixé à 25% pour les maisons individuelles. Pour les ensembles d'habitations individuelles groupées définies à l'article 53 litt. B RELATeC, il est fixé à 35% au maximum.

5. Limite de construction à l'axe des routes

Les limites de construction à l'axe des routes figurant au plan directeur de circulation constituent des directives. Un plan des limites de construction sera élaboré chaque fois qu'il y a étude d'un PAD.

6. Ordre des constructions

L'ordre non contigu est obligatoire si aucune autre disposition n'est prévue dans le cadre de l'étude d'un PAD.

7. Distance aux limites et hauteur au faîte

La distance aux limites doit être au moins égale à la moitié de la hauteur totale du bâtiment, mais au minimum 4,00 mètres.

La hauteur totale au faîte des bâtiments est fixée à 8,50 mètres au maximum.

8. Territoires à prescriptions particulières

Le plan d'affectation des zones prévoit un territoire à prescriptions particulières à l'intérieur des zones R1S.

Les équipements de détail de ces territoires étant inexistantes ou insuffisants, les propriétaires ont l'obligation d'établir un plan de l'équipement de détail. Ce plan contient les indications requises par l'article 8 RELATeC. Il est soumis à la procédure de permis de construire.

La commune peut reprendre, sans frais pour elle, les ouvrages réalisés par les propriétaires. Dans ce cas, elle détermine les ouvrages après les avoir reconnus. Au besoin, elle peut conclure une convention avec les propriétaires en vue de la reprise de ces ouvrages.

Si les propriétaires ne réalisent pas l'équipement de détail leur incombant, la commune peut l'entreprendre à leurs frais.

Tant que l'équipement de détail n'est pas assuré, aucune construction ne peut être admise dans le territoire considéré.

9. PAD abrogé

Les prescriptions relatives au PAD « Es Grandes Côtes », approuvées par le Conseil d'Etat, sont abrogées.

10. Degré de sensibilité au bruit

Le degré 2 de sensibilité est attribué à cette zone au sens de l'ordonnance fédérale sur la protection contre le bruit (OPB).

Art. 16 ZONE MIXTE (RA)

1. Caractère et objectifs

La zone mixte est réservée à l'habitation, aux commerces et aux constructions artisanales ne comportant pas de nuisances excessives.

2. Indice d'utilisation

Pour les maisons individuelles, l'indice maximum est fixé à 0,35. Lorsqu'il y a des activités, il est fixé à 0,50 au maximum.

3. Taux d'occupation

Le taux d'occupation maximum est fixé à 25% pour les maisons individuelles et à 35% lorsqu'il y a des activités.

4. Limite de construction à l'axe des routes

Les limites de construction à l'axe des routes figurant au plan directeur de circulation constituent des directives. Un plan des limites de construction sera élaboré chaque fois qu'il y a étude d'un PAD.

5. Ordre des constructions

L'ordre non contigu est obligatoire si aucune autre disposition n'est prévue dans le cadre de l'étude d'un PAD.

6. Distance aux limites et hauteur au faîte

La distance aux limites est au moins égale à la moitié de la hauteur totale du bâtiment, mais au minimum 4,00 mètres.

La hauteur totale au faîte des bâtiments est fixée à 10,50 mètres au maximum.

7. Territoires à prescriptions particulières

voir motifs
approuvés 10 01/09/10

Le plan d'affectation des zones prévoit un grand territoire à prescriptions particulières englobant trois types de zones (RA, ACT1 et ACT2).

Les équipements de détail de ce territoire étant inexistantes ou insuffisants, les propriétaires ont l'obligation d'établir un plan de l'équipement de détail. Ce plan contient les indications requises par l'article 8 RELATeC. Il est soumis à la procédure de permis de construire.

La commune peut reprendre, sans frais pour elle, les ouvrages réalisés par les propriétaires. Dans ce cas, elle détermine les ouvrages après les avoir reconnus. Au besoin, elle peut conclure une convention avec les propriétaires en vue de la reprise de ces ouvrages.

Si les propriétaires ne réalisent pas l'équipement de détail leur incombant, la commune peut l'entreprendre à leurs frais.

Tant que l'équipement de détail n'est pas assuré, aucune construction ne peut être admise dans le territoire considéré.

8. Degré de sensibilité au bruit

Le degré 3 de sensibilité est attribué à cette zone au sens de l'ordonnance fédérale sur la protection contre le bruit (OPB).

Art. 17 ZONE D'ACTIVITE 1 (ACT 1)

1. Caractère et objectifs

Cette zone est destinée aux activités industrielles et artisanales qui, par les nuisances qu'elles provoqueraient, ne pourraient être implantées dans d'autres zones.

Les constructions destinées à l'habitation sont interdites, toutefois, le Conseil communal peut autoriser la construction de logements nécessaires au gardiennage des installations.

Seules les activités de services et commerciales directement liées aux activités industrielles et artisanales sont admises dans la zone.

2. Volume construit

Le volume maximum construit est de 6 m³/m² de terrain.

3. Taux d'occupation du sol

La surface construite au sol est fixée à 65% au maximum.

4. Limites de construction à l'axe des routes

Les limites de construction à l'axe des routes figurant au plan directeur de circulation constituent des directives. Un plan des distances aux routes sera élaboré chaque fois qu'il y a étude d'un plan d'aménagement de détail.

5. Ordre des constructions

L'ordre non contigu est de règle. Le Conseil communal peut autoriser des constructions en mitoyenneté si elles sont justifiées par les besoins particuliers de l'industrie ou le développement fonctionnel de l'exploitation.

6. Distance aux limites et hauteur au faîte

La distance aux limites est au moins égale à la moitié de la hauteur totale du bâtiment, mais au minimum 4,00 mètres. L'augmentation de la distance n'est applicable qu'en limite des zones d'habitation.

L'augmentation de la distance au sens de l'art. 63 RELATeC n'est applicable qu'en limite de zone d'habitation.

La hauteur totale des bâtiments est fixée à 15,00 mètres au maximum , toutefois, le Conseil communal peut autoriser des éléments de construction hors gabarits, ceci uniquement dans le cas où les besoins particuliers de l'exploitation l'exigeraient et dans la mesure où ces éléments n'entrent pas en conflit avec le caractère dominant des zones limitrophes.

7. Territoires à prescriptions particulières

Le plan d'affectation des zones prévoit un grand territoire à prescriptions particulières englobant trois types de zones (RA, ACT1 et ACT2). *voir appo DAEC 01/09/10*

Les équipements de détail de ce territoire étant inexistants ou insuffisants, les propriétaires ont l'obligation d'établir un plan de l'équipement de détail. Ce plan contient les indications requises par l'article 8 RELATeC. Il est soumis à la procédure de permis de construire.

La commune peut reprendre, sans frais pour elle, les ouvrages réalisés par les propriétaires. Dans ce cas, elle détermine les ouvrages après les avoir reconnus. Au besoin, elle peut conclure une convention avec les propriétaires en vue de la reprise de ces ouvrages.

Si les propriétaires ne réalisent pas l'équipement de détail leur incombant, la commune peut l'entreprendre à leurs frais.

Tant que l'équipement de détail n'est pas assuré, aucune construction ne peut être admise dans le territoire considéré.

8. Degré de sensibilité au bruit

Le degré 4 de sensibilité est attribué à cette zone au sens de l'ordonnance fédérale sur la protection contre le bruit (OPB).

Art. 18 ZONE D'ACTIVITE 2 (ACT 2)

1. Caractère

Cette zone est réservée aux activités artisanales, commerciales et industrielles légères. Seuls les logements ainsi que les liés à l'activité principale sont admis dans la zone.

y compris la déchetterie

2. Prescriptions spéciales

La partie de la zone d'activité 2 se situant à l'intérieur du périmètre de protection des captages (SIII) indiqué au plan d'affectation des zones peut être construite aux conditions suivantes:

- les constructions et activités sont autorisées si elles ne nécessitent pas l'utilisation, le stockage et la fabrication, en grande quantité, de produits ou de liquides pouvant altérer les eaux souterraines;
- les produits pétroliers destinés aux chauffages sont autorisés jusqu'à 30 m³ par ouvrage de protection;
- les infrastructures des constructions (sous-sol) ne doivent pas dépasser - 10,00 mètres de profondeur;
- les sondages profonds et les sondes géothermiques sont interdits;
- les puits et tranchées d'infiltration des eaux, de places et de routes sont également interdits. Par contre, l'infiltration des eaux de toiture et l'infiltration diffuse des eaux de surface sont tolérées.

3. Volume construit

Le volume maximum construit est de 4 m³/m² de terrain.

4. Taux d'occupation du sol

La surface construite au sol est fixée à 50% au maximum.

5. Limite de construction à l'axe des routes

Les limites de construction à l'axe des routes figurant au plan directeur des circulations constituent des directives.

6. Ordre des constructions

L'ordre non contigu est obligatoire.

7. Distance aux limites et hauteur au faîte

La distance aux limites est au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, mais au minimum 4,00 mètres.

En outre, un espace tampon de 30 mètres de largeur sera aménagé entre les limites des zones R1, RS PAD, RA et la zone d'activité 2 en raison des problèmes de voisinage (bruit, vue, ...). Seule une route de desserte ainsi que des ouvrages à un seul niveau (hauteur maximum 3,00 mètres) destinés au stationnement de véhicules sont autorisés dans cet espace.

La hauteur des bâtiments est fixée à 12,50 mètres au maximum.

voir modifs
appro
DAEC 01/09/10

8. Augmentation de la distance

L'augmentation de la distance au sens de l'art. 63 RELATeC n'est applicable qu'en limite de zone d'habitation.

9. Territoires à prescriptions particulières

Le plan d'affectation des zones prévoit un grand territoire à prescriptions particulières englobant trois types de zones (RA, ACT1 et ACT2).

Les équipements de détail de ce territoire étant inexistantes ou insuffisants, les propriétaires ont l'obligation d'établir un plan de l'équipement de détail. Ce plan contient les indications requises par l'article 8 RELATeC. Il est soumis à la procédure de permis de construire.

La commune peut reprendre, sans frais pour elle, les ouvrages réalisés par les propriétaires. Dans ce cas, elle détermine les ouvrages après les avoir reconnus. Au besoin, elle peut conclure une convention avec les propriétaires en vue de la reprise de ces ouvrages.

Si les propriétaires ne réalisent pas l'équipement de détail leur incombant, la commune peut l'entreprendre à leurs frais.

Tant que l'équipement de détail n'est pas assuré, aucune construction ne peut être admise dans le territoire considéré.

voir modifs
appro.
DAEC
01/09/10

10. Degré de sensibilité au bruit

Le degré 3 de sensibilité est attribué à cette zone au sens de l'ordonnance fédérale sur la protection contre le bruit (OPB).

Art. 19 ZONE CFF (CFF)

1. Caractère et objectifs

Cette zone est réservée aux activités des Chemins de fer fédéraux.

2. Prescriptions particulières

Seuls les installations et les aménagement qui sont en relation avec les activités des CFF sont admis.

3. Degré de sensibilité au bruit

Le degré 3 de sensibilité est attribué à cette zone au sens de l'ordonnance fédérale sur la protection contre le bruit (OPB).

Art. 20 ZONE D'INTERET GENERAL (IG)

1. Objectifs

Les objectifs généraux d'occupation sont:

IG1: école, administration communale

IG2: activités sportives

IG3; restaurant, place

2. Caractère

Les zones d'intérêt général sont réservées aux bâtiments, équipements et espaces d'utilité publique, tels que: églises, écoles, hôpitaux, bâtiments administratifs, installations publiques, terrains et installations de sport, pistes de ski, promenades et places, ainsi que les voies de communication et les places de parc nécessaires à leur exploitation.

Les bâtiments ou installations privés présentant un intérêt important pour la collectivité, tels que: centres culturels, hôteliers et sportifs, cliniques, instituts, peuvent également être prévus dans ce type de zone.

3. Demande d'implantation

Tout projet de construction doit faire l'objet d'une demande d'implantation au sens de l'article 185 LATeC.

4. Degré de sensibilité au bruit

Le degré 3 de sensibilité est attribué à cette zone au sens de l'ordonnance fédérale sur la protection contre le bruit (OPB).

TROISIEME PARTIE PRESCRIPTIONS DE POLICE DES CONSTRUCTIONS ET AUTRES PRESCRIPTIONS

Art. 21 STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le nombre de places de stationnement (y compris les places couvertes) est fixé de la manière suivante:

- 2 places par logement pour les maisons individuelles;
- 1 place par logement pour les studios et les appartements de 2 pièces pour les maisons collectives;
- 2 places par logement pour les appartements de 3 pièces et plus pour les maisons collectives et les groupements;
- 1 place visiteurs pour 3 logements pour les maisons collectives et les groupements.

En outre, l'art. 25 RELATeC est applicable.

Art. 22 ARBORISATION

Les parcelles destinées à l'habitation devront être arborées avec des plantes d'essence indigène. Les enclos réalisés au moyen de haies devront s'inspirer d'une haie basse naturelle à plusieurs essences.

Art. 23 CONSULTATION PRELIMINAIRE

Tous les projets de construction, de transformation, d'aménagement et autres installations peuvent être soumis à une consultation préliminaire auprès du Conseil communal.

Le Conseil communal statuera sur le bien-fondé du programme, sur l'implantation des bâtiments, il peut émettre des directives concernant l'architecture, l'utilisation des matériaux, les aménagements extérieurs et tout autre objet en relation avec les dispositions particulières aux zones et avec la police des constructions.

Art. 24 EXAMEN PREALABLE

Pour les projets concernant les bâtiments et installations mis sous protection, ainsi que pour les travaux situés l'intérieur des zones archéologiques, la CBC ou le SAC devront être consultés pour préavis au sens de l'art. 64 LATeC.

Art. 25 MISE SOUS PROTECTION DE BATIMENTS

(La personne qui découvre un bien culturel doit en informer immédiatement le Service compétent au sens de l'article 34 LPBC).

Bâtiments protégés

Le plan d'affectation des zones indique les immeubles protégés à titre de conservation des biens culturels. Les immeubles protégés font l'objet d'une liste jointe en annexe du présent règlement. Cette liste précise le degré de protection de chaque immeuble selon une échelle progressive de C à A.

Les immeubles protégés doivent être conservés selon leur degré de protection:

PROTECTION ~~C~~: conservation de la structure et des composantes principales du caractère architectural en relation avec la sauvegarde d'un site et/ou d'un paysage.

PROTECTION ~~B~~: en plus des prescriptions relatives au degré de protection C, conservation de l'enveloppe du bâtiment et des éléments essentiels des aménagements intérieurs d'origine.

PROTECTION ~~A~~: en plus des prescriptions relatives aux degrés de protection C et B, conservation des éléments de décors et revêtements intérieurs ainsi que des aménagements extérieurs (jardins, parcs etc.).

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

Pour tout projet de réhabilitation, de rénovation, de transformation, de déplacement ou de démolition d'un bâtiment protégé ainsi que tout projet de modifications des aménagements extérieurs, le préavis de la Commission des biens culturels est requis. La demande de permis doit être précédée d'une demande d'examen préalable.

Lorsque les conditions sont réunies, les travaux de conservation et de restauration relatifs à l'immeuble protégé peuvent faire l'objet d'une aide financière de l'Etat selon les dispositions de la LPBC et de son règlement d'application.

Art. 26 PERIMETRES ARCHEOLOGIQUES

Pour toute nouvelle construction ou modification de bâtiments existants, tout travail de construction, au sens de règles de police des constructions, ou toute modification de l'état actuel du terrain dans les périmètres archéologiques indiqués au plan d'affectation des zones, la demande préalable auprès du Conseil communal, du Service archéologique cantonal (SAC) et de l'Office des constructions et de l'aménagement du territoire (OCAT) est obligatoire.

voir motifs
appo DAEC
01/09/10

Dans ces périmètres, le SAC est autorisé à effectuer les sondages et les fouilles nécessaires conformément aux art. 37 à 40 LPBC. Le préavis du SAC, lors de la demande de permis de construire dans ces périmètres, est requis. De plus, les dispositions des art. 35 LPBC et 63 al. 4 LATeC sont notamment réservées.

Art. 27 SAUVEGARDE DES HAIES ET DES ARBRES

Les haies vives et les arbres isolés sont protégés sur l'ensemble du territoire communal. En cas d'abattage, le Conseil communal prend des dispositions pour leur remplacement.

Art. 28 EMOLUMENTS

La commune peut prélever des émoluments pour l'examen des demandes de permis de construire et pour le contrôle des travaux. Le règlement relatif aux émoluments administratifs et contributions de remplacement en matière d'aménagement du territoire et de construction de la Commune de Chénens, approuvé le 6 avril 1998 par la Direction des Travaux Publics, est applicable.

QUATRIEME PARTIE DISPOSITIONS FINALES

Art. 29 ABROGATION

Dès l'entrée en vigueur du présent règlement, toutes les dispositions contraires à ce dernier sont abrogées.

Les documents composant l'ancien PAL ainsi que le PAD "Es Grandes Côtes" et le plan de quartier "En Brévire" sont abrogés.

Art. 30 CONTRAVENTIONS

Est passible de contraventions celui qui contrevient aux présentes prescriptions au sens de l'article 199 LATeC.

Art. 31 ENTREE EN VIGUEUR

Le présent règlement entre en vigueur dès son approbation par la DTP.

Mise à l'enquête publique

Le présent règlement a été mis à l'enquête publique avec le plan d'affectation des zones du 20 novembre au 21 décembre 1998. Suite à son approbation réservée du 19 décembre 2001, il a été mis une nouvelle fois à l'enquête publique du 24 mai au 24 juin 2002.

Adoption par le Conseil communal

Lieu et date : Chénens, le 16 mai 2002

Le Syndic

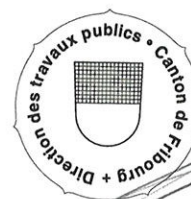


Le Secrétaire communal

Approuvé par la Direction des travaux publics

Fribourg, le

04 DEC. 2002



Le Conseiller d'Etat, Directeur

ANNEXE 1

BATIMENTS PROTEGES

Commune de CHENENS

Mise sous protection de bâtiments (art. 20 LPBC et 63 al. 1 LATeC)

(Les numéros d'ordre correspondent à ceux du recensement des biens culturels datant du 12 juin 1995).

<u>No d'ordre</u>	<u>N° incendie</u>	<u>Typologie</u>	<u>Degré de protection</u>
03.	117	Chapelle	A
2.	3	Scie, habitation	A
5.	8	Ferme	B
6.	11	Ferme	C
8.	15	Ancienne cure	B
9.	16	Anc. école des filles	C
12.	25	Ferme	C
14.	36	Ferme	A
16.	38	Ferme	C
17.	39	Habitation/Châtelet	B
19.	42	Ferme	A
23.	54	Anc. école des garçons	B
24.	12a	Grenier	C
25.	56	Four	B
26.	57	Ferme	B
27.	59	Ferme	A
33.	86	Hôtel du Chêne	C
34.	90	Grange	B
36.	93	Ferme	C
37.	96	Grenier	C
41.	111	Ferme	B
42.	115	Habitation	C
44.	121	Habitation	C
45.	122	Remise	C
49.	129	Grange	C

Informations concernant les immeubles protégés

Conformément à l'article 48 du Règlement d'exécution sur la loi sur la protection des biens culturels (RELPBC) du 17 août 1993, la valeur (degré de protection) de l'objet comme bien culturel est évaluée selon l'échelle suivante:

A =	<u>Haute qualité</u> : objet particulièrement représentatif, rare ou d'exécution très soignée, dont la substance d'origine est conservée.
B =	<u>Bonne qualité</u> : objet représentatif ou d'exécution soignée, dont la structure d'origine ou les éléments essentiels sont conservés
C =	<u>Qualité moyenne</u> : objet représentatif par certains éléments essentiels dont la substance est conservée.

Mesures d'encouragement concernant les immeubles protégés

(Art. 13 à 18 LPBC et art. 3 et ss RELPBC)

a) Subventions

Degré de protection:	Taux en %	Conditions
<u>A</u>	24%	Pour les biens culturels de haute qualité ou de qualité moyenne pour lesquels une subvention fédérale est allouée ou titre d'objets d'importance nationale.
<u>B</u>	17%	Pour les biens culturels d'importance régionale de haute qualité ou de qualité moyenne.
<u>C</u>	10%	Pour les biens culturels d'importance locale de haute qualité ou de qualité moyenne.

Remarque: Les subventions portent sur les travaux de réhabilitation et de conservation des parties des objets ayant justifié la mise sous protection du bien culturel.

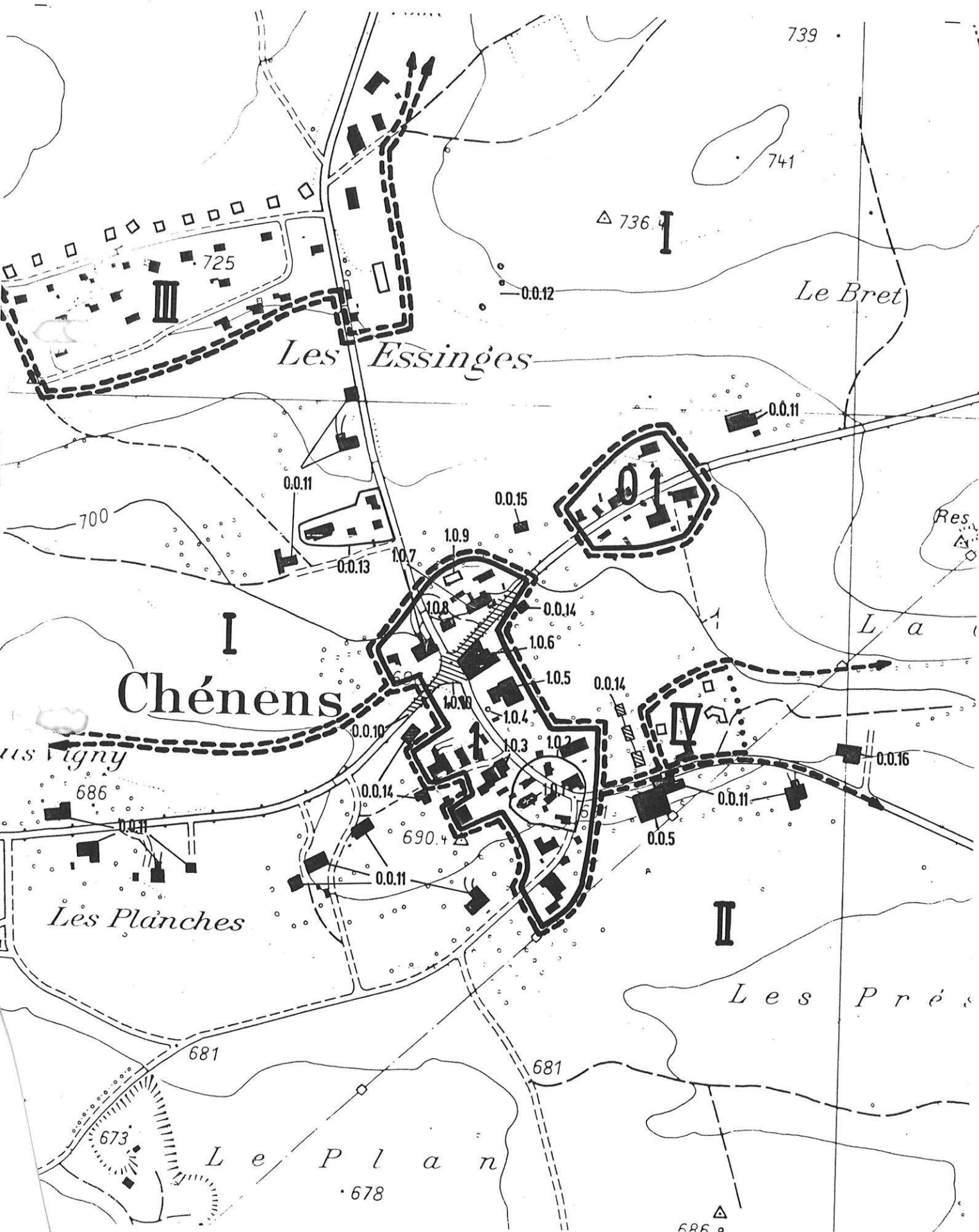
b) Allégement fiscal

Le propriétaire d'un immeuble protégé a droit à un abattement sur l'impôt sur la valeur locative de cet immeuble pour autant qu'il y habite.

Cet abattement est fixé par l'Etat en fonction du degré de protection de l'immeuble.

c) Mission conseil

Le Service des biens culturels prodigue, dans la mesure des moyens disponibles, les conseils de ses spécialistes sur les modes et les techniques de conservation et de restauration des biens culturels.



Annexe 2

Articles 14 et 15 RCU pour approbation