

4^{ème} partie Prescriptions de la police des constructions et autres dispositions

Art. 26 Principe

Le présent règlement fixe les prescriptions ci-après, en complément des prescriptions de la police des constructions et de la procédure contenus dans la LATeC et le RELATeC.

Art. 27 Qualité architecturale, urbanistique et paysagère - Intégration

- 1** Toute construction et transformation ainsi que tout aménagement des espaces extérieurs doit répondre à des exigences de qualité architecturale, urbanistique et paysagère.
- 2** Ils doivent également s'intégrer de façon judicieuse dans l'environnement construit et naturel et tiendront compte des caractéristiques particulières d'un paysage, d'un site, de la topographie du lieu d'un quartier, d'une rue, de l'aspect d'un édifice, d'un ensemble de valeurs intrinsèques, etc.
- 3** S'il est nécessaire, pour obtenir une meilleure intégration dans le site et le paysage environnant, d'aller à l'encontre de certaines prescriptions du présent règlement, une dérogation peut être demandée aux conditions de l'article 5. Il en va de même pour un projet qui présente des qualités architecturales, paysagères et urbanistiques exceptionnelles.

Art. 28 Toits plats et superstructures

- 1** Les toits plats qui sont exposés à la vue doivent être aménagés avec un soin tout particulier. Les grandes surfaces seront de préférence recouvertes de végétation.
(Voir fiche technique no 25 du plan directeur)
- 2** Les superstructures, les cages d'escaliers et d'ascenseurs doivent également être aménagées avec un soin tout particulier.
- 3** En complément aux plans exigés par l'article 79 RELATeC, la demande du permis de construire sera complétée par un plan 1:100 des toits plats et éventuellement de quelques croquis représentant leur aspect à partir des points de vue les plus importants.
- 4** Dans les cas où des toits plats existants portent préjudice au site bâti ou naturel, à la vue à partir d'un quartier, un cheminement important, un espace public ou un point de vue existant ou futur, le Conseil communal peut exiger l'aménagement de toitures plus esthétiques.

Art. 29 *Niveau rez-de-chaussée - prolongements du logis*

- 1** Sans mention particulière dans les PAD, le niveau du rez-de-chaussée ne peut dépasser 1.0 m au point le plus haut, par rapport au terrain naturel.
- 2** Pour toute construction destinée à l'habitation, un prolongement du logis à l'extérieur (aménagé en jardin privé, terrasse, etc.) est à disposer, dans la mesure du possible, sur une certaine profondeur au même niveau que le niveau habitable inférieur, ceci dans le but d'augmenter la qualité résidentielle des appartements du rez-de-chaussée et de mieux utiliser les espaces extérieurs autour des immeubles.
(Voir fiche technique no 23 du plan directeur)

Art. 30 *Piscines couvertes et en plein air*

- 1** Les piscines couvertes ou souterraines sont prises en compte dans le calcul de la surface brute de plancher, à l'exception des locaux techniques.
- 2** La distance minimale entre le plan d'eau d'une piscine en plein air et la limite de propriété ne doit pas être inférieure à 2.5 m.

Art. 31 *Besoins en places de stationnement*

- 1** Chaque propriétaire qui construit, transforme ou agrandit un immeuble est tenu d'aménager sur son terrain des places de stationnement. Il est exigé au minimum:
- 2** Habitation :
1 place par 80 m² de surface brute de plancher, mais au minimum 1 place par appartement ou logement, et 10% de places supplémentaires à l'intention des visiteurs. Pour les maisons individuelles, l'avant-place du garage peut servir de place de stationnement pour visiteurs.
- 3** Activités artisanales ou industrielles et services :
1 place par 80 m² de surface brute de plancher, mais au minimum 1 place pour 2 places de travail, et 50 % de places supplémentaires à l'intention des visiteurs pour les établissements qui, de par la nature de l'activité déployée, sont susceptibles de recevoir un nombre important de personnes motorisées (administration publique, bureau postal, agence de voyages, cabinet médical, salon de coiffure, etc.), ce pourcentage étant réduit à 20 % si tel n'est pas le cas.
- 4** Commerces :
1 place par 10 m² de surface de vente pour les magasins d'alimentation et les grands magasins, ou
1 place par 20 m² de surface de vente pour les autres magasins.
(La surface de vente est celle qui est directement affectée à la vente et qui est accessible aux acheteurs).
- 5** Restaurants et cafés :
1 place pour 4 places assises.
- 6** Hôtels et motels :
1 place pour 2 lits.

- 7 Salles de spectacle et de réunion et lieux de culte:
1 place pour 6 places assises.
- 8 Pour toute autre affectation, les normes de l'Union
des professionnels suisses de la route (SN 641 400) sont
applicables.
- 9 Dans le cadre d'un PAD, les besoins en places de sta-
tionnement peuvent être réduits si la proximité et la ca-
dence des transports en commun le permettent.

Art. 32 *Aménagement des places de stationnement*

- 1** Hors des zones d'activités, d'intérêt général ou agricoles, le 80 %, au minimum, des places de stationnement à aménager doivent l'être en souterrain ou de façon couverte, dans la mesure où le nombre de places exigées est supérieur à 5.
- 2** Dans un environnement construit ou naturel qui mérite un respect particulier, ou lorsque l'aménagement de places de stationnement porterait préjudice au caractère d'un paysage, d'un espace de verdure, d'un quartier, d'une rue, d'un édifice, etc., le Conseil communal peut décider d'une réduction du nombre de places de stationnement prescrit à l'article 31 ou exiger l'aménagement couvert ou en souterrain de l'ensemble des places de stationnement.
- 3** Les places de stationnement en plein air seront aménagées avec un soin tout particulier (arbres, haies, pergolas, etc.) et devront s'intégrer harmonieusement dans leur environnement immédiat.
(Voir fiches techniques no 29 et 30 du plan directeur)
- 4** Les places destinées aux visiteurs et au public doivent être facilement accessibles et distinctement marquées, afin d'éviter leur utilisation comme parking permanent.
- 5** Dans les cas où des places de stationnement existantes portent préjudice au site bâti et naturel, à la qualité de vie d'un quartier ou d'un immeuble existant ou futur, le Conseil communal peut exiger l'aménagement de places de stationnement selon les alinéas 1 à 4 de cet article.

Art. 33 *Alignement aux routes, distances à la forêt, aux haies naturelles et aux rangées d'arbres ainsi qu'aux cours d'eau*

- 1** Les limites de constructions par rapport aux routes sont définies dans le plan des alignements aux routes ou sont déterminées par un plan d'aménagement de détail.

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.

- 2** Les distances aux limites CFF sont assimilées aux distances en limite de propriété.
- 3** La distance minimale d'un bâtiment à la limite de la forêt est fixée à 30.0 m, si le plan d'affectation des zones A ou un plan d'aménagement de détail ne donne pas d'autres indications.
- 4** La distance minimale d'une clôture ou d'un chemin à la forêt est fixée à 3.0 m. Le long d'une lisière de forêt, il est interdit de défricher buissons et arbustes sur une distance de min. 3.0 m de large.
(Voir fiche technique no 3 du plan directeur)
- 5** La distance minimale d'un bâtiment aux limites de la zone libre, à une haie protégée, à une rangée ou à un groupe d'arbres et à un arbre isolé marquant, est fixée à 15.0 m, dans la mesure où les prescriptions du plan d'affectation des zones ou d'un plan d'aménagement de détail ne la déterminent pas d'une façon particulière.
- 6** En règle générale, la distance d'un bâtiment ou d'une installation à la limite du domaine public des cours d'eau est au minimum de 20.0 m; il en est de même pour tout dépôt de matériaux, toute construction ou toute modification du terrain naturel.

Art. 34 *Aménagement des espaces extérieurs*

- 1** Tout aménagement des espaces extérieurs doit être réalisé en vue d'accroître la qualité résidentielle, visuelle et écologique d'un quartier, d'une rue, d'un édifice ou d'un paysage. Par un aménagement soigneux et une arborisation attrayante, il s'agit d'attribuer à chaque espace extérieur une ambiance particulière et une fonction bien déterminée.

Il faut éviter qu'apparaissent entre les bâtiments des surfaces inutilisées, mal entretenues ou abandonnées; les espaces extérieurs ne sont pas des surfaces résiduelles.

(Voir fiches techniques no 18, 19, 20, 21, 22, 23, 26, 27 et 28 du plan directeur)
- 2** Tout aménagement des espaces extérieurs est soumis à l'obligation d'un permis de construire au sens des articles 169, 170 et 180 LATeC. En ce qui concerne les modifications de terrain, les aménagements extérieurs respecteront l'article 22 RELATeC.
- 3** Tout projet de construction doit être accompagné d'un plan des aménagements extérieurs à l'échelle 1:100 ou 1:200 avec courbes de niveau conforme à l'article 79 b) RELATeC; de plus, les raccords aux aménagements extérieurs existants voisins et au domaine public devront également figurer sur ce plan.

Art. 35 *Plantations*

- 1** L'arborisation dans la commune doit se composer principalement d'essences indigènes.
(voir liste des plantes recommandées, annexe VIII)
- 2** Les arbres isolés marquants, les bouquets d'arbres, les allées et les haies, non protégés selon l'article 25 alinéa 6, mais inscrits à l'inventaire et qui ont un aspect caractéristique et déterminant pour le site et le paysage, sont à conserver et à remplacer en cas de disparition.
- 3** Les clôtures aménagées sous forme de haies s'inspireront des haies naturelles multistratifiées et de composition botanique variée.

Art. 36 *Dépôts de matériaux en plein air*

- 1** Les dépôts de matériaux en plein air ne sont autorisés que dans les zones d'activités. Les prescriptions de l'article 14 alinéa 8 doivent être respectées.
- 2** Dans les cas où des dépôts existants portent préjudice au site bâti et naturel, le Conseil communal peut exiger leur suppression ou la construction de clôtures.

Art. 37 *Garantie*

- 1 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 étapes 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.
- 2 Cette exigence peut être remplie sous forme d'une garantie bancaire au profit de la commune.
- 3 Les frais d'établissement de cette garantie sont à la charge du propriétaire.

Art. 38 *Examen par des spécialistes*

- 1 Le Conseil communal peut faire appel à des spécialistes pour l'examen de projets de plans d'aménagement de détail (PAD) et l'examen de demandes de permis de construire d'objets particuliers ou comportant une dérogation.
- 2 Le Conseil communal se réserve la possibilité, suivant l'importance de l'intervention des spécialistes, d'en reporter les frais auprès des maîtres de l'ouvrage, conformément au règlement concernant les émoluments administratifs et les contributions de remplacement en matière d'aménagement du territoire et de constructions.