

# Règlement d'aménagement

Mandataire:

Lieu d'élaboration: Date d'élaboration

# Table des matières

---

|   |    |
|---|----|
| Préambule   | 3  |
| 1ère partie Dispositions générales et définitions .....                       | 4  |
| Chapitre 1 Prescriptions générales.....                                       | 4  |
| Chapitre 2 Autorités d'exécution .....  | 4  |
| Chapitre 3 Plans d'affectation communaux et plan directeur communal .....     | 4  |
| Chapitre 4 Définitions des zones et périmètres .....                          | 6  |
| Chapitre 5 Informations indicatives.....                                      | 8  |
| 2 <sup>ème</sup> partie Réglementation des zones et périmètres cantonaux..... | 9  |
| Chapitre 6 Zone d'urbanisation 1 (ZU1).....                                   | 9  |
| Chapitre 7 Zone à protéger cantonale .....                                    | 9  |
| 3ème partie Réglementation des zones et périmètres communaux.....             | 10 |
| Section I Zone d'urbanisation 2 (ZU2) .....                                   | 10 |
| Chapitre 8 Dispositions générales .....                                       | 10 |
| Chapitre 9 Périmètres communaux .....   | 11 |
| Chapitre 10 Zone d'habitation.....  | 12 |
| Chapitre 11 Zones mixtes.....   | 26 |
| Chapitre 12 Zones d'activités .....   | 30 |
| Chapitre 13 Zones d'intérêt général.....                                      | 36 |
| Section II Zone agricole (ZA) .....   | 42 |
| Chapitre 14 Définition et réglementation.....                                 | 42 |
| Section III Zones et éléments naturels à protéger communaux.....              | 42 |
| Chapitre 15 Zones à protéger 2 (ZP2) .....                                    | 42 |
| Chapitre 16 Object naturels et paysagers à protéger.....                      | 44 |
| 4 <sup>ème</sup> partie Équipement des zones d'urbanisation.....              | 45 |
| Chapitre 17 Dispositions générales .....                                      | 45 |
| Chapitre 18 Contributions des propriétaires aux frais d'équipement .....      | 45 |
| Chapitre 19 Taxe d'équipement due par les propriétaires.....                  | 45 |
| Chapitre 20 Autres dispositions .....   | 46 |
| 5 <sup>ème</sup> partie Dispositions finales .....                            | 46 |
| Chapitre 21 Dispositions abrogées ou modifiées .....                          | 46 |
| Chapitre 22 Dérogations, recours, renvoi .....                                | 47 |
| Chapitre 23 Entrée en vigueur.....  | 47 |
| Annexes   | 48 |
| Modification(s).....  | 49 |

## Préambule

---

Le Conseil général de la commune de Marin-Epagnier

Vu la loi sur les communes, du 21 décembre 1964;

Vu le décret sur la conception directrice cantonale de l'aménagement du territoire, du 24 juin 1986;

Vu la loi cantonale sur l'aménagement du territoire LCAT, du 2 octobre 1991, et son règlement d'exécution RELCAT, du 1er avril 1992;

Vu le décret concernant la protection des sites naturels du canton, du 14 février 1966;

Vu la loi sur la protection des monuments et des sites, du 26 octobre 1964, et son règlement d'exécution, du 5 janvier 1965;

Vu la loi forestière cantonale, du 31 mai 1917, et son règlement d'exécution, du 28 juin 1921;

Vu la loi cantonale sur les constructions, du 12 février 1957, et son règlement d'application, du 12 novembre 1957;

Vu la loi cantonale sur la protection des eaux, du 15 octobre 1984, et son règlement d'exécution, du 18 février 1987;

Vu la loi cantonale sur la protection de la faune et de la flore, du 24 février 1964;

Vu le décret concernant la protection de biotopes, du 19 novembre 1969;

Vu l'arrêté fixant le statut des réserves naturelles neuchâteloises de la faune et de la flore, du 21 décembre 1976;

Vu la loi cantonale d'introduction à la loi fédérale sur les chemins pour piétons et de randonnée pédestre, du 25 janvier 1989, et son règlement d'exécution, du 19 juin 1989;

Vu le décret cantonal concernant la protection des marais, des sites marécageux et des zones alluviales d'importance nationale, du 27 juin 1990;

Vu l'ordonnance fédérale sur la protection contre le bruit, OPB, du 15 décembre 1986;

Vu la loi cantonale sur l'extraction de matériaux, du 31 janvier 1991 (LEM);

Vu la loi fédérale sur la protection de l'environnement, du 7 octobre 1983 (LPE);

Vu la loi fédérale sur la protection des eaux contre la pollution, du 21 janvier 1991 (LEaux);

Vu l'ordonnance fédérale sur les substances dangereuses pour l'environnement, du 9 juin 1986 (Osubst);

Vu l'ordonnance fédérale sur le traitement des déchets, du 10 décembre 1990 (OTD);

Vu l'arrêté concernant la protection des haies, du 19 janvier 1994.

Sur proposition du Conseil communal,

arrête:

# 1ère partie Dispositions générales et définitions

---

## Chapitre 1 Prescriptions générales

---

### **Art. 1.01. Principe**

- 1 Le présent règlement contient des dispositions destinées à promouvoir un aménagement rationnel et harmonieux du territoire communal.
- 2 Il définit les droits et les obligations en matière d'affectation du sol.
- 3 Il est lié aux plans nécessaires à son application.

### **Art. 1.02. Champ d'application**

Les présentes dispositions s'appliquent à l'ensemble du territoire communal.

## Chapitre 2 Autorités d'exécution

---

### **Art. 2.01. Conseil général**

Le Conseil général exerce les attributions que lui confèrent les articles 92 et 114 de la loi cantonale sur l'aménagement du territoire, ci-après LCAT.

### **Art. 2.02. Conseil communal**

- 1 Dans le cadre des dispositions légales, le Conseil communal traite de tous les problèmes touchant à l'aménagement du territoire.
- 2 Il prend toutes les mesures nécessaires au respect de l'aspect de la localité et des sites.
- 3 Il peut être secondé dans ce but par l'architecte ou l'ingénieur-conseil, la commission d'urbanisme, ainsi que par la commission cantonale des constructions et celle des monuments et des sites.

### **Art. 2.03. Commission d'urbanisme**

La Commission d'urbanisme est consultée sur les affaires touchant à l'aménagement du territoire.

## Chapitre 3 Plans d'affectation communaux et plan directeur communal

---

### **Art. 3.01. Définition**

Les plans d'affectation communaux sont définis à l'article 43 LCAT. Ils comprennent les plans suivants :

- a) Le plan d'aménagement communal;
- b) Les plans spéciaux;
- c) Les plans d'alignement;
- d) Les plans de quartier et de lotissement.

**Art. 3.02. Plan d'aménagement communal**

Le plan d'aménagement est défini aux articles 45 et ss LCAT. Il comprend notamment les plans suivants :

- a) Plans d'affectation
  - Plan d'aménagement 1:2'000
  - Plan des degrés de sensibilité au bruit 1:2'000
  - Plan de site 1:2'000
- b) Autres plans et cartes
  - Plan directeur du réseau des chemins pour piétons 1:2'000
  - Carte de l'inventaire des objets naturels 1:2'000
  - Carte de l'aperçu de l'état d'équipement 1:2'000

**Art. 3.03. Plans spéciaux**

Les plans spéciaux réglementent une partie du territoire conformément aux articles 65 à 70 LCAT

**Art. 3.04. Plans d'alignement**

Les plans d'alignement communaux sont régis par les articles 71 à 78 LCAT.

**Art. 3.05. Plans de quartier et de lotissement**

Les plans de quartier sont régis par les articles 79 à 83 LCAT et 10.05.01 à 10.05.04 du présent règlement.

**Art. 3.06. Plans d'équipement**

Les plans d'équipement sont définis aux articles 109 et 110 LCAT. Ils comprennent notamment les plans suivants :

- a) Plan directeur des égouts
- b) Plan d'alimentation en eau
- c) Plan d'alimentation en électricité et en gaz
- d) Plan directeur des transports

**Art. 3.07. Plan directeur communal**

- 1 Le plan directeur de l'aménagement du territoire communal est un instrument de coordination des activités et des principes de développement de la commune. Il a un caractère indicatif.
- 2 Il sert à l'adaptation des plans d'affectation et du règlement d'aménagement et guide les autorités dans la politique à conduire en matière d'aménagement du territoire. Il peut définir les activités à réaliser dans la commune en mentionnant un calendrier des priorités.
- 3 Il est soumis à l'approbation du Conseil général.
- 4 La commune veille périodiquement à son réexamen et à son adaptation.

**Art. 3.08. Plans directeurs**

La commune peut établir des plans directeurs communaux pour certaines parties de son territoire, conformément à l'article 44 LCAT.

**Chapitre 4 Définitions des zones et périmètres**

---

**Art. 4.01. Zones**

- 1 Le territoire communal est divisé en zones qui déterminent l'affectation du sol, ainsi que les conditions relatives à la construction.
- 2 Les zones d'affectation cantonales et communales font l'objet d'un report sur le plan d'aménagement.

**Art. 4.02. Périmètres**

- 1 Les zones d'affectation cantonales et communales peuvent être inscrites en totalité ou en partie dans des périmètres à l'intérieur desquels des objectifs qualitatifs d'aménagement sont recherchés.
- 2 Les périmètres cantonaux et communaux font l'objet d'un report sur le plan d'aménagement.

**Art. 4.03. Réglementation générale**

- 1 Toutes les zones et tous les périmètres sont définis en fonction des objectifs et principes contenus dans les lois fédérales et cantonales ainsi que dans le présent règlement.
- 2 Chaque zone est déterminée par les règles d'ordre général et par la réglementation différenciée qui la concerne.

**Art. 4.04. Degrés de sensibilité au bruit**

- 1 Les degrés de sensibilité au bruit sont attribués dans la zone d'urbanisation conformément à l'Ordonnance fédérale sur la protection contre le bruit OPB, du 15 décembre 1986.
- 2 Pour le reste du territoire, le degré de sensibilité III est attribué aux bâtiments comprenant des locaux à usage sensible au bruit.
- 3 Le plan des degrés de sensibilité au bruit fait partie intégrante du plan d'aménagement.

**Art. 4.05. Zones d'affectation cantonales**

**Art. 4.05.01. Définition**

Les zones d'affectation cantonales déterminent la destination du sol prévue par la législation neuchâteloise.

**Art. 4.05.02. Énumération**

Constituent des zones d'affectation cantonales :

- a) La zone d'urbanisation 1 (ZU1) définie par le décret concernant la protection des sites naturels du canton, du 14 février 1966, soit la zone de constructions basses de la Tène.

- b) La zone à protéger cantonale 1 (ZP1) définie par le décret concernant la protection des sites naturels du canton du 14 février 1966, par le décret concernant la protection de biotopes, du 19 novembre 1969, et, par l'arrêté du 21 décembre 1976 fixant le statut des réserves naturelles neuchâteloises de la faune et de la flore, soit :
- La zone de vignes et de grèves;
  - La réserve naturelle du bas du lac de Neuchâtel (Fanel);
  - Le biotope du canal de la Broye, le Fanel (n°16).
- c) La zone réservée qui est définie par le décret concernant la protection des marais, des sites marécageux et des zones alluviales d'importance nationale du 27 juin 1990 (rives de Préfargier et du canal de La Thielle).

**Art. 4.06.                   Zones d'affectation communales**

**Art. 4.06.01.           Définition**

Les zones d'affectation communales déterminent les destinations du sol fixées par la commune.

**Art. 4.06.02.           Énumération**

Constituent des zones d'affectation communales :

- a) La zone d'urbanisation (ZU2) subdivisée comme suit :
- Zone d'ancienne localité (ZAL)
  - Zone de la cité Martini (ZCM)
  - Zone d'habitation à haute densité (ZHHD)
  - Zone d'habitation à moyenne densité (ZHMD)
  - Zone d'habitation à faible densité 1 (ZHFD1)
  - Zone d'habitation à faible densité 2 (ZHFD2)
  - Zone d'habitation densifiée (ZHD)
  - Zone mixte 1, 2 et 3 (ZM1), (ZM2), (ZM3)
  - Zone industrielle (ZI)
  - Zone d'industrie lourde (ZIL)
  - Zone d'activités mixtes (ZAM)
  - Zone horticole et commerciale (ZHC)
  - Zone de détente, loisirs et tourisme (ZDLT)
  - Zone d'utilité publique (ZUP)
  - Zone de sport (ZS)
  - Zone de verdure (ZV)
- b) La zone agricole (ZA) définie à l'article 54 LCAT
- c) La zone à protéger communale (ZP2), constituée des zones de protection ZP2.1, ZP2.2 suivantes, reportées sur le plan d'aménagement :

- Préfargier et Les Tertres (ZP2.1)
- Canal de La Thielle (ZP2.2)

**Art. 4.07. Péri mètres communaux**

**Art. 4.07.01. Définition**

- 1 Les périmètres communaux ont une portée qualitative sur l'aménagement local. Ils englobent une ou plusieurs zones ou une partie de zone.
- 2 La réglementation des zones concernées est applicable avec les compléments qualitatifs de chaque périmètre.

**Art. 4.07.02. Énumération**

Constituent des périmètres communaux :

- a) Les périmètres de plans de quartier (PPQ) pour les secteurs suivants :
  - Epagnier
  - Sur le Crêt
  - Les Essertons
  - Derrière chez Menod
  - Sur les Planches
  - Cité des Sors
  - Nord de la cité Martini
- b) Le périmètre de protection paysagère concerne le site de Préfargier.
- c) Le périmètre de plan spécial (PPS) pour le secteur suivant :
  - Pré de la Mottaz

**Chapitre 5 Informations indicatives**

---

**Art. 5.01. Définition**

Les informations indicatives ont trait à des objets naturels isolés protégés par la législation fédérale ou cantonale (forêts, distances à la lisière de forêt et aux cours d'eau, blocs erratiques, etc.) et à diverses indications utiles pour la gestion du territoire.

Les informations indicatives sont reportées sur le plan d'aménagement.

**Art. 5.02. Énumération**

Constituent des informations indicatives :

- a) Surfaces d'assolement
- b) Monuments culturels selon la liste de classement du service cantonal des monuments et sites
- c) Blocs erratiques
- d) Points de vue



- e) Cours d'eau et limite de 10 m. à la berge supérieure, lac
- f) Forêts et limite des 30 m. à la forêt
- g) Périmètre de sites archéologiques
- h) Périmètre de plan de quartier sanctionné
- i) Périmètre de l'inventaire fédéral des réserves d'oiseaux d'eau et de migrateurs d'importance internationale et nationale (OROEM)
- j) Périmètre IFP
- k) Limites communale et cantonale

## 2<sup>ème</sup> partie **Réglementation des zones et périmètres cantonaux**

---

### **Chapitre 6 Zone d'urbanisation 1 (ZU1)**

---

#### **Art. 6.01. Dispositions applicables**

La zone de constructions basses de la Tène constitue la zone d'urbanisation cantonale (ZU1). Elle est soumise aux dispositions du décret concernant la protection des sites naturels du canton, du 14 février 1966.

#### **Art. 6.02. Règles applicables**

- 1 La zone de constructions basses (ZU1) située à la Tène est caractérisée par l'implantation de résidences secondaires de type "chalets"
- 2 Aucune nouvelle construction n'est autorisée.
- 3 Les constructions existantes peuvent être uniquement entretenues et transformées mais pas agrandies.
- 4 La reconstruction ou l'installation suite à une démolition est autorisée au même emplacement et dans le même volume que le bâtiment démoli.
- 5 Le degré de sensibilité au bruit II est attribué à la zone de constructions basses.
- 6 Pour le surplus, les règles et principes définis dans le décret concernant la protection des sites naturels du canton en particulier l'article 3, ainsi que les dispositions communales contenues dans le "contrat de bail à loyer" sont applicables.

### **Chapitre 7 Zone à protéger cantonale**

---

#### **Art. 7.01. Zones à protéger 1 (ZP1)**

##### **Art. 7.01.01. Définition**

Les zones de vignes et de grèves du décret du 14 février 1966 concernant la protection des sites naturels du canton, ainsi que la réserve naturelle du Bas-Lac de Neuchâtel (arrêté du 21 décembre

1976) et le biotope du Canal de la Broye (décret du 19 novembre 1969) constituent la zone à protéger 1 (ZP1)

**Art. 7.01.02. Règles applicables**

- 1 Les règles applicables sont définies dans les textes légaux y relatifs.
- 2 La gestion de ces espaces naturels fait l'objet d'arrêtés spéciaux ou de conventions.

**Art. 7.02. Zone réservée**

**Art. 7.02.01. Dispositions applicables**

Les zones du décret concernant la protection des marais, des sites marécageux et des zones alluviales d'importance nationale du 27 juin 1990 constituent les zones réservées (rives de Préfargier et du canal de la Thielle).

## 3ème partie Réglementation des zones et périmètres communaux

---

### Section I Zone d'urbanisation 2 (ZU2)

---

#### Chapitre 8 Dispositions générales

---

**Art. 8.01. Ordre et dimensions des constructions**

Les définitions relatives à l'ordre et aux dimensions des constructions figurent aux articles 8 à 15 et 20 à 26 du règlement d'application de la loi cantonale sur l'aménagement du territoire, ci-après RELCAT et aux articles 110 à 116 de la loi cantonale sur les constructions et 70 à 90 et 94 du règlement d'application de la loi sur les constructions.

**Art. 8.02. Implantation des constructions**

- 1 L'implantation des constructions peut être fixée par un plan d'alignement, un plan spécial ou un plan de quartier.  
  
Si l'implantation des constructions n'est pas fixée par de tels plans, l'orientation de celle-ci est demandée parallèlement ou perpendiculairement aux routes ou aux courbes de niveau, ou précisée par quartier ou par zone.
- 2 A défaut de plan d'alignement, les distances minimales à observer, lors de la construction, la reconstruction ou la transformation d'un bâtiment sont définies aux articles 56 et 56a de la loi cantonale sur les routes et voies publiques.

**Art. 8.03. Alignements**

La définition des plans d'alignements communaux ainsi que l'application des alignements sont définis aux articles 71 à 78 LCAT

|                      |   |
|----------------------|---|
| <b>Art. 8.04.</b>    | <b>Degré d'utilisation des terrains</b> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 Les différents degrés d'utilisation des terrains sont définis aux articles 5 à 10 RELCAT.</li> <li>2 Lorsque la réglementation de zones prévoit des densités minimums, celles-ci ne sont pas exigibles lorsqu'il est impossible de les respecter lors de transformation ou agrandissement d'un bâtiment existant.</li> </ol> |
| <b>Art. 8.05.</b>    | <b>Indice d'espaces verts</b><br>L'indice d'espaces verts est défini à l'article 11 RELCAT.   |
| <b>Art. 8.06.</b>    | <b>Types d'habitations</b><br>Les différents types d'habitation sont définis aux articles 16 à 19 RELCAT :  |
| <b>Art. 8.07.</b>    | <b>Niveau, hauteur et longueur des bâtiments</b><br>Le niveau, la hauteur et la longueur des bâtiments sont définis aux articles 20 à 26 RELCAT.  |
| <b>Art. 8.08.</b>    | <b>Infiltration des eaux de ruissellement</b><br>Les eaux claires doivent être infiltrées conformément aux législations fédérale et cantonale en la matière (LEaux, loi et règlement cantonaux).  |
| <b>Art. 8.09.</b>    | <b>Déchets urbains</b><br>Le traitement des déchets urbains valorisables devra être effectué conformément aux exigences de l'OTD et aux directives de la commune.   |
| <b>Chapitre 9</b>    | <b>Périmètres communaux</b>   |
| <b>Art. 9.01.</b>    | <b>Périmètres de plans de quartier (PPQ)</b>  |
| <b>Art. 9.01.01.</b> | <b>Définition</b><br>Les dispositions légales applicables aux plans de quartier sont définies aux articles 79 à 82 LCAT.  |
| <b>Art. 9.01.02.</b> | <b>Objectifs</b><br>Les définitions relatives à l'ordre et aux dimensions des constructions figurent aux articles 8 à 15 et 20 à 26 du règlement d'application de la loi cantonale sur l'aménagement du territoire, ci-après RELCAT et aux articles 110 à 116 de la loi cantonale sur les constructions et 70 à 90 et 94 du règlement d'application de la loi sur les constructions.                          |
| <b>Art. 9.02.</b>    | <b>Périmètre de protection paysagère (PPP)</b>  |
| <b>Art. 9.02.01.</b> | <b>Description</b><br>Le périmètre de protection paysagère englobe le parc arborisé de Préfargier, composé d'arbres centenaires, de vergers et d'allées d'arbres ainsi qu'un certain nombre d'éléments d'aménagement de parc tels que murs, fontaines, puits, chemins, pavillons de jardins.  |

**Art. 9.02.02.****Objectifs**

Le périmètre de protection paysagère a pour objectif de sauvegarder un parc boisé et ses aménagements présentant un caractère paysager élevé.

**Art. 9.02.03.****Protection**

- 1 Le parc boisé et les allées d'arbres sont protégés. L'abattage des arbres peut être autorisé par le Conseil communal en cas de nécessité pour les éléments malades ou morts. Les arbres abattus seront remplacés par des arbres de même essence.
- 2 Les vergers sont protégés. L'autorisation d'abattre des arbres fruitiers ne pourra être accordée par le Conseil communal que pour ceux dont l'état sanitaire est mauvais ou lorsque des impératifs techniques et économiques prépondérants l'imposent. Des plantations d'arbres fruitiers de hautes tiges à titre de compensation seront exigées.
- 3 Les éléments d'aménagement du parc doivent être maintenus et entretenus afin de conserver le caractère du parc. Toute modification importante de l'aménagement du parc doit être soumise au Conseil communal et au service cantonal des monuments et des sites.

**Art. 9.03.****Périmètre de plan spécial (PPS)****Art. 9.03.01.****Caractère**

Le périmètre de plan spécial (PPS) englobe le secteur encore libre de construction du Pré de la Mottaz.

**Art. 9.03.02.****Objectifs**

Les objectifs poursuivis à l'intérieur de ce périmètre sont :

Coordonner de façon optimale les mesures d'aménagement du territoire (degré d'utilisation des terrains, règles de construction,...), de protection de l'environnement et d'intégration au site.

**Art. 9.03.03.****Procédure**

- 1 A l'intérieur du périmètre de plan spécial (PPS), la construction est subordonnée à l'établissement d'un plan spécial au sens des articles 65 à 68 LCAT.
- 2 Le Conseil communal peut délimiter d'autres secteurs soumis à plan spécial.

**Chapitre 10****Zone d'habitation**

---

**Art. 10.01.****Zone d'ancienne localité (ZAL)****Art. 10.01.01.****Caractère**

La zone d'ancienne localité constitue le noyau historique du village de Marin et de celui d'Epagnier. Elle est composée en partie de bâtiments non contigus ou contigus alignés sur la rue, mais aussi de grandes propriétés aménagées en parcs arborisés. Des constructions plus

contemporaines ont été édifiées au centre de Marin, modifiant la structure originelle. Quelques terrains encore libres de construction (jardins, vergers) sont situés dans la partie arrière du site construit, dégageant ainsi la vue sur les villages. Le caractère agricole est marqué par des entreprises agricoles encore en activité.

**Art. 10.01.02. Objectifs**

Il s'agit de préserver le caractère architectural et esthétique du centre des deux villages, de respecter leurs structures originales et de permettre la construction dans les espaces encore libres.

Il s'agit également de conserver les espaces tels que jardins, parcs boisés, vergers ou de les aménager avec soin lors de nouvelles constructions ou de toute autre modification du site.

**Art. 10.01.03. Affectation**

- 1 La zone d'ancienne localité est destinée à l'habitation, aux activités commerciales, artisanales et tertiaires à l'exclusion des constructions agricoles. L'utilisation des rez-de-chaussée pour de telles activités est encouragée.
- 2 Les activités qui engendrent une augmentation sensible du trafic lourd et des nuisances sont exclues (bruit, odeurs, trépidations).

**Art. 10.01.04. Plan de site**

- 1 La zone d'ancienne localité fait l'objet d'un plan de site, au sens de la loi sur la protection des monuments et des sites, du 26 octobre 1964.
- 2 Ce plan de site est basé sur un recensement architectural qui classe les immeubles dans l'une des trois catégories suivantes :
  - a) Bâtiments intéressants;
  - b) Bâtiments typiques et pittoresques;
  - c) Bâtiments perturbants.
- 3 Il est tenu compte de ce plan de site pour toute réhabilitation, transformation ou reconstruction.

**Art. 10.01.05. Ordre des constructions**

- 1 L'ordre est non contigu.
- 2 Dans les secteurs d'ordre contigu, la reconstruction ou la construction d'un nouveau bâtiment doit respecter l'implantation caractérisant le site, par exemple, des anciens accidents de façades et les décalages de toitures.
- 3 Le groupement de constructions est respecté là où il existe et encouragé ailleurs moyennant la création de décrochements ou le dépôt de plan de quartier pour les parcelles de plus de 3000 m<sup>2</sup>
- 4 Pour les reconstructions, sauf dispositions contraires prévues par un plan d'alignement en vigueur, le pied des bâtiments existants détermine l'implantation. Les distances latérales sont conservées et les ouvertures acquises (portes, fenêtres).

**Art. 10.01.06.      *Constructions nouvelles***

- 1 Les nouvelles constructions doivent s'intégrer dans la structure urbanistique existante.
- 2 L'architecture, les volumes, l'échelle, les matériaux, la couleur des constructions doivent être en harmonie avec le caractère et l'ambiance générale des rues formant cette zone.
- 3 L'expression architecturale des façades doit être adaptée à l'ensemble de la rue et du site.
- 4 Degré d'utilisation des terrains :
  - a) Densité : 2 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> minimum, 3 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> maximum
  - b) Taux d'occupation du sol : 30% maximum
  - c) Indice d'espaces verts : 20% minimum

**Art. 10.01.07.      *Dimensions des constructions***

- 1 En ordre contigu :
  - a) Pas de longueur maximale, mais les façades doivent former des décrochements suffisamment marqués et fréquents tous les 20 m. au moins.
  - b) La hauteur des corniches et des faîtes doit s'harmoniser avec celle des bâtiments avoisinants déjà existants.
  - c) Nombre maximum de niveaux apparents : 4
- 2 Ordre non contigu :
  - a) Longueur maximale sans annexe :
    - 36 m. avec des façades suffisamment animées par des ruptures tous les 18 m. au moins.
    - Pas de longueur maximale en cas de groupement de constructions, mais les façades doivent former des décrochements suffisamment marqués et fréquents tous les 18 m. au moins.
  - b) Hauteur moyenne de corniche : 9 m
  - c) Nombre maximum de niveaux apparents : 4
- 3 Sont réservées les prescriptions du plan de site pour les bâtiments intéressants, typiques et pittoresques.

**Art. 10.01.08.      *Gabarits***

- a) 45° dans la direction générale sud-nord ou ouest-est, selon l'orientation de la façade principale.
- b) 60° dans les autres directions.

**Art. 10.01.09.      *Démolitions et transformations***

- 1 La démolition des bâtiments intéressants est en principe interdite, celle des bâtiments typiques et pittoresques est à éviter. Les transformations doivent prendre en compte l'évaluation du recensement architectural.

- 2 La transformation des combles est encouragée, à condition qu'elle respecte la valeur architecturale du bâtiment.
- 3 La transformation des bâtiments perturbants doit être en harmonie avec l'environnement construit.
- 4 Pour tous les immeubles, les matériaux mis en œuvre, les crépis, les badigeons, les formes de la toiture, les proportions doivent s'adapter à l'environnement construit. La couleur des façades doit s'harmoniser à celles des bâtiments voisins. Dans la mesure du possible, les erreurs commises précédemment sont corrigées.
- 5 D'une manière générale, les éléments de style "faux-vieux" ou "pastiche" sont à éviter.

**Art. 10.01.10. Reconstructions**

- 1 La nature des reconstructions dépend de la valeur de l'immeuble remplacé.
  - a) Pour les bâtiments intéressants, le volume, la structure et la substance doivent être maintenus.
  - b) Pour les bâtiments typiques et pittoresques, c'est le volume principal qui est maintenu.
  - c) Pour les bâtiments perturbants, une harmonisation des volumes avec l'environnement construit est recherchée.
- 2 Lors de reconstruction ou de transformation des bâtiments intéressants typiques et pittoresques, les degrés d'utilisation des terrains pour les constructions nouvelles ne sont pas applicables.

**Art. 10.01.11. Annexes**

Les annexes ajoutées à la longueur maximale définie à l'article 10.01.07 sont autorisées aux conditions suivantes :

- a) Retrait de 1 m. au minimum des façades du bâtiment principal
- b) Surface maximale de 40 m<sup>2</sup>
- c) Nombre de niveau : 1
- d) Respect des ouvertures des bâtiments voisins
- e) Architecture en harmonie avec le bâtiment principal

**Art. 10.01.12. Prescriptions architecturales**

- 1 En zone d'ancienne localité, les toitures plates sont interdites.
- 2 Toute nouvelle toiture doit accompagner celles des maisons voisines et s'harmoniser avec l'ensemble de la rue et du site. Il est toutefois interdit de choisir une pente correspondant à la moyenne de celle des bâtiments voisins.  
  
La pente doit être parallèle à celle de l'une des deux toitures, avec contraste étudié sur l'autre.
- 3 La couverture doit être en harmonie avec les bâtiments voisins et l'environnement construit.

- 4 Les ferblanteries doivent être limitées le plus possible et les arrêtières en métal sont interdits. Les joues de lucarnes sont en tuiles, en Fibro-ciment ou en bois ayant le ton de la couverture.
- 5 Les tabatières de plus de 0,5 m<sup>2</sup> sont interdites. Le Conseil communal, sur préavis du service cantonal de la protection des monuments et sites, peut autoriser la pose de tabatières plus grandes si l'architecture du bâtiment ainsi que la surface de sa toiture le permettent.
- 6 Les étages en attique sont interdits, de même que les balcons-terrasses encastrés dans le toit. En cas de transformation, ceux qui déparent le bâtiment ou le site seront corrigés.
- 7 Les façades sont crépies et toujours ajourées par des fenêtres marquant les étages.

**Art. 10.01.13. Garages**

- 1 Les garages doivent s'accorder au site et aux bâtiments principaux, leur intégration doit être harmonieuse.
- 2 Les garages peuvent être intégrés au bâtiment principal pour autant qu'ils ne portent pas atteinte à l'architecture de la façade.
- 3 Le type de construction et le choix des matériaux doit être en harmonie avec l'environnement construit. Les structures métalliques et les couvertures en tôle sont interdites.
- 4 L'article 10.01.11 est applicable.

**Art. 10.01.14. Aménagement des espaces extérieurs**

- 1 Un soin particulier est porté à l'aménagement des abords des immeubles afin de respecter la morphologie existante (murs, escaliers, jardins, cours, verdure) de manière à conserver la diversité du site bâti.
- 2 La création de places de stationnement au détriment de ces espaces verts est à éviter.

**Art. 10.01.15. Approbation du service de la protection des monuments et des sites**

En zone d'ancienne localité, tous les travaux soumis au permis de construction sont subordonnés à l'approbation du service cantonal de la protection des monuments et des sites.

**Art. 10.01.16. Degrés de sensibilité au bruit**

Voir plan des degrés de sensibilité au bruit.

**Art. 10.01.17. Renvoi**

Pour les autres dispositions, le règlement de construction est applicable.



**Art. 10.02.                    *Zone de la cité Martini (ZCM)***

**Art. 10.02.01.           *Caractère***

- 1 La zone de la cité Martini est constituée par un ensemble de dix groupes de maisonnettes en bande dont quatre sont parallèles à la rue et six perpendiculaires.

Ce quartier de maisons ouvrières date du début du siècle et n'a pas subi de modification jusqu'à aujourd'hui.

- 2 Le jardin potager communautaire au nord-est et la verdure entre les maisons caractérisent le site.

**Art. 10.02.02.           *Objectifs***

- 1 Il s'agit de préserver et de sauvegarder cet ensemble dont les qualités architecturales, historiques et esthétiques sont un témoignage unique de cité ouvrière du début du 20ème siècle.
- 2 Les espaces extérieurs ainsi que le jardin potager communautaire sont à préserver.

**Art. 10.02.03.           *Affectation***

Cette zone est destinée à l'habitation individuelle ainsi qu'à la détente et aux loisirs.

**Art. 10.02.04.           *Plan de site***

- 1 La zone de la cité Martini fait l'objet d'un plan de site, au sens de la loi sur la protection des monuments et des sites, du 26 octobre 1964.
- 2 Le recensement architectural qui détermine le plan de site, a attribué la valeur 1 à l'ensemble de la cité, ce qui la classe dans la catégorie des bâtiments intéressants.
- 3 Il est tenu compte de ce plan de site pour toute réhabilitation, transformation ou reconstruction.

**Art. 10.02.05.           *Constructions nouvelles***

Aucune construction nouvelle destinée à l'habitat ou à l'artisanat n'est autorisée dans cette zone, sous réserve de l'article 10.02.08.

**Art. 10.02.06.           *Démolitions, reconstructions***

- 1 Toute démolition d'une maison ou d'un groupe est interdite.
- 2 Dans le cas de reconstruction d'une maison ou d'un groupe (incendie), le bâtiment devra être réalisé exactement dans les mêmes proportions, style de construction et détails architecturaux que l'objet détruit. La cohérence de l'ensemble sera respectée.

**Art. 10.02.07.           *Transformations***

- 1 Les transformations intérieures sont autorisées afin d'adapter les logements au confort contemporain.
- 2 Les transformations de l'aspect général des façades tels que percement de nouvelles ouvertures, agrandissement de fenêtres, terrasses, balcons, crépissage, ou des toitures telles que

nouvelles lucarnes, tuiles engobées, sont interdites, de même que toute suppression de détails architecturaux caractéristiques.

- 3 Toutefois, l'aménagement des combles peut être autorisé s'il respecte les prescriptions ci-dessus. La pose de petits vélux est autorisée à raison de deux sur les pans latéraux et quatre sur les pans longitudinaux.

**Art. 10.02.08.**

**Annexes**

- 1 Seules sont autorisées les petites annexes de type maisons de jardin, pavillons ou couverts.
- 2 Leurs conceptions doivent être discrètes et en accord avec l'ensemble du site.
- 3 Toute construction avec des matériaux inadaptés est interdite (tôle, plastique, éternit), de même que les couleurs qui doivent s'harmoniser au ton général des maisons.
- 4 Dans la mesure du possible, les annexes perturbantes et inadaptées doivent être, soit supprimées, soit remplacées.

**Art. 10.02.09.**

**Aménagements extérieurs**

- 1 Un soin particulier est porté à l'aménagement des abords des maisons afin de respecter la morphologie existante et la richesse de la végétation.
- 2 Un aménagement uniquement minéral des abords de chaque maison est à éviter. Il s'agit de garder un équilibre entre la végétation et le traitement du sol en dur.
- 3 L'abattage des arbres est interdit sauf si le Conseil communal l'autorise en cas de nécessité pour des éléments malades ou morts. Les arbres abattus seront remplacés par des arbres de même essence.

**Art. 10.02.10.**

**Jardin potager communautaire**

- 1 Le jardin potager communautaire constitue un complément qualitatif pour les habitants de la cité et doit être maintenu.
- 2 Un changement d'affectation ou d'aménagement du jardin potager est interdit (parking, surface minérale, etc.).
- 3 Le parking existant peut être agrandi pour satisfaire aux besoins en places de stationnement des habitants. Sa situation sera maintenue au sud-ouest de la parcelle et sa surface ne dépassera pas 750 m<sup>2</sup>.
- 4 Les seules constructions autorisées sont des pavillons amovibles ne dépassant pas 12 m<sup>2</sup> de surface et 3 m. de hauteur.

**Art. 10.02.11.**

**Aménagement particuliers**

- 1 Dans le cas d'une construction dans la zone mixte 3 au nord de la cité, un rideau de verdure de haute et moyenne futaie sera dressé entre la zone mixte et la zone de la cité Martini.

- 2 Ce rideau de verdure d'une largeur de 2 mètres de part et d'autre de la limite cadastrale, sera à charge égale des propriétaires concernés.
- 3 Il est indiqué sur le plan d'aménagement.

**Art. 10.02.12.      *Approbation du service de la protection des monuments et des sites***

Dans la zone de la cité Martini, tous les travaux soumis au permis de construction sont subordonnés à l'approbation du service cantonal de la protection des monuments et des sites.

**Art. 10.02.13.      *Degrés de sensibilité au bruit***

Voir plan des degrés de sensibilité au bruit.

**Art. 10.02.14.      *Renvoi***

Pour les autres dispositions, le règlement de construction est applicable.

**Art. 10.03.            *Zone d'habitation à haute densité (ZHHD)***

**Art. 10.03.01.      *Caractère***

- 1 La zone d'habitation à haute densité est caractérisée par des bâtiments d'habitation collectifs de 4 à 5 étages et d'une tour de 14 étages. Cette zone est constituée de plusieurs secteurs dont certains sont totalement construits.
- 2 Ces secteurs sont les suivants :
  - a) Les Couviers
  - b) Sur les Planches
  - c) Les Planches
  - d) Cité des Sors dont une grande partie du terrain, encore libre de construction est soumise à plan de quartier.

**Art. 10.03.02.      *Objectifs***

Il s'agit de favoriser la variété des volumes construits, une meilleure utilisation des espaces non bâtis et la recherche de qualité. Un renforcement de la mixité des fonctions et une occupation diversifiée du rez-de-chaussée est souhaitée. Une attention particulière sera accordée à la qualité des aménagements extérieurs.

**Art. 10.03.03.      *Affectation***

- 1 Cette zone est destinée à l'habitation collective.
- 2 Les activités ne provoquant pas de gêne pour le voisinage sont autorisées et l'occupation des rez-de-chaussée par des activités tertiaires est encouragée.

**Art. 10.03.04.      *Ordre des constructions***

L'ordre est non contigu.

**Art. 10.03.05.      *Degré d'utilisation des terrains***

- a) Densité :

- Toit à pans : 1,7 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> au minimum, 2,7 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> au maximum
- Toit plat : 1,5 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> au minimum, 2,5 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> au maximum
- b) Taux d'occupation du sol : 25% au maximum
- c) Indice d'espaces verts : 30% au minimum.

**Art. 10.03.06. Dimensions des constructions**

- a) Longueur maximale : 40 m.

La longueur maximale peut être augmentée jusqu'à 55 mètres si les espaces extérieurs qui en résultent bénéficient de décrochements, en plan ou en élévation, suffisamment marqués et fréquents. Il en sera de même si des annexes tels que loggias, vérandas, réduits, etc., rompent la monotonie des façades en créant des espaces animés.

Les annexes jusqu'à 15 mètres de longueur et 3,5 mètres de hauteur peuvent également être ajoutées à la longueur maximale de 40 m.

- b) Hauteur de corniche : 12 m.
- c) Nombre maximum de niveaux apparents : 5

**Art. 10.03.07. Gabarits**

- a) 45° dans les directions générales sud-nord ou ouest-est, selon l'orientation de la façade principale.
- b) 60° dans les autres directions.

**Art. 10.03.08. Attiques**

Les bâtiments ne peuvent avoir qu'un seul étage en attique. L'étage en attique est inscrit dans un gabarit de 45° à partir du dernier élément plein de la façade; le retrait de la façade est au minimum de 1,80 mètre. Aucune cloison extérieure n'est autorisée dans ce retrait.

**Art. 10.03.09. Degrés de sensibilité au bruit**

Voir plan des degrés de sensibilité au bruit.

**Art. 10.03.10. Renvoi**

Pour les autres dispositions, le règlement de construction est applicable.

**Art. 10.04. Zone d'habitation à moyenne densité (ZHMD)**

**Art. 10.04.01. Caractère**

- 1 La zone d'habitation à moyenne densité est caractérisée par des bâtiments d'habitation collectifs de hauteur moyenne, en général de 3 à 4 étages.
- 2 Elle assure une certaine transition entre les zones d'ancienne localité et mixte avec les zones de haute et faible densité.
- 3 Cette zone est constituée de plusieurs secteurs déjà fortement construits qui sont :
  - a) Les Couviers
  - b) Les Perveuils

- c) Au Perrelet
- d) Les Sugiez

**Art. 10.04.02. Objectifs**

Il y a lieu de favoriser la variété des volumes et des formes d'habitat répondant à des critères de qualité de la vie, la présence d'activités et la qualité des aménagements extérieurs.

**Art. 10.04.03. Affectation**

- 1 Cette zone est destinée à l'habitation collective.
- 2 Les activités ne provoquant pas de gêne pour le voisinage sont autorisées et l'occupation des rez-de-chaussée par des activités tertiaires est encouragée.

**Art. 10.04.04. Ordre des constructions**

L'ordre est non contigu.

**Art. 10.04.05. Degré d'utilisation des terrains**

- a) Densité :
  - Toit à pans : 1,3 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> au minimum, 2,1 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> au maximum
  - Toit plat : 1,1 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> au minimum, 1,9 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> au maximum
- b) Taux d'occupation du sol : 25% au maximum
- c) Indice d'espaces verts : 30% au minimum.

**Art. 10.04.06. Dimensions des constructions**

- a) Longueur maximale : 40 m.

La longueur maximale peut être augmentée jusqu'à 55 mètres, si les espaces extérieurs qui en résultent bénéficient de décrochements, en plan ou en élévation, suffisamment marqués et fréquents. Il en sera de même si des annexes tels que loggias, vérandas, réduits, etc., rompent la monotonie des façades en créant des espaces animés.

Les annexes jusqu'à 15 mètres de longueur et 3,5 mètres de hauteur peuvent également être ajoutées à la longueur maximale de 40 m.

- b) Hauteur de corniche : 9 m.
- c) Nombre maximum de niveaux apparents : 4

**Art. 10.04.07. Gabarits**

- a) 45° dans les directions générales sud-nord ou ouest-est selon l'orientation de la façade principale.
- b) 60° dans les autres directions.

**Art. 10.04.08. Attiques**

Les bâtiments ne peuvent avoir qu'un seul étage en attique. L'étage en attique est inscrit dans un gabarit de 45° à partir du dernier élément plein de la façade; le retrait de la façade est au minimum de 1,80 mètre. Aucune cloison extérieure n'est autorisée dans ce retrait.

- Art. 10.04.09. Degrés de sensibilité au bruit**  
Voir plan des degrés de sensibilité au bruit
- Art. 10.04.10. Renvoi**  
Pour les autres dispositions, le règlement de construction est applicable.
- Art. 10.05. Zone d'habitation à faible densité 1 (ZHFD1)**
- Art. 10.05.01. Caractère**  
La zone d'habitation à faible densité 1 (ZHFD1) est caractérisée par des bâtiments d'habitation Individuels généralement de 1 à 2 étages.  
Cette zone est composée des quartiers suivants:
- a) Les Tertres
  - b) Les Couviers
  - c) Les Essertons
  - d) Sous les Vignes
  - e) Epagnier
- Art. 10.05.02. Objectifs**
- 1 Une légère densification des secteurs existants est souhaitée. Pour les nouveaux quartiers la préférence ira aux habitations de type villas mitoyennes.
  - 2 Pour les quartiers de maisons dispersées, l'attention sera portée sur une meilleure cohérence de l'ensemble tant pour le bâti que pour le non-bâti (implantation, architecture, aménagements des abords) et des plantations d'arbres importantes.
- Art. 10.05.03. Affectation**
- 1 Cette zone est destinée à l'habitation individuelle.
  - 2 Les activités ne provoquant pas de gêne pour le voisinage sont autorisées.
- Art. 10.05.04. Ordre des constructions**
- 1 L'ordre est non contigu.
  - 2 Le groupement de constructions est encouragé moyennant la création de décrochements ou le dépôt d'un plan de quartier pour les parcelles de plus de 3'000 m<sup>2</sup>.
- Art. 10.05.05. Degré d'utilisation des terrains**
- a) Densité : 0,7 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> au minimum, 1,5 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> au maximum
  - b) Taux d'occupation du sol : 25% au maximum
  - c) Indice d'espaces verts : 30% au minimum.
- Art. 10.05.06. Dimensions des constructions**
- a) Longueur maximale : 18 m.

La longueur maximale peut être augmentée jusqu'à 24 mètres, si les espaces extérieurs qui en résultent bénéficient de décrochements, en plan ou en élévation, suffisamment marqués et fréquents. Il en sera de même si des annexes tels que loggias, vérandas, réduits, etc., rompent la monotonie des façades en créant des espaces animés.

En cas de groupement des constructions, la longueur maximale peut être augmentée jusqu'à 36 mètres.

Les annexes jusqu'à 10 mètres de longueur et 3,5 mètres de hauteur peuvent également être ajoutées à la longueur maximale de 18 m.

b) Hauteur de corniche : 6 m.

c) Nombre maximum de niveaux apparents : 3

**Art. 10.05.07. Gabarits**

a) 45° dans la direction générale sud-nord ou ouest-est, selon l'orientation de la façade principale.

b) 60° dans les autres directions.

**Art. 10.05.08. Degrés de sensibilité au bruit**

Voir plan des degrés de sensibilité au bruit.

**Art. 10.05.09. Renvoi**

Pour les autres dispositions, le règlement de construction est applicable.

**Art. 10.06. Zone d'habitation à faible densité 2 (ZHFD2)**

**Art. 10.06.01. Caractère**

La zone d'habitation à faible densité 2 (ZHFD2), est caractérisée par des maisons de 2 à 3 étages implantées dans de grandes propriétés très arborisées, en lisière de forêt, dans la partie sud-ouest de la localité.

**Art. 11.06.02. Objectifs**

1 Dans le but de préserver cette forme d'urbanisation très dispersée particulière à Marin, les constructions doivent s'intégrer dans le site en tenant compte de la verdure et de l'arborisation.

2 Afin de permettre la réalisation de nouveaux bâtiments tout en préservant le site, une densification très faible est appliquée à cette zone.

**Art. 10.06.03. Affectation**

Cette zone est destinée uniquement à l'habitation individuelle.

**Art. 10.06.04. Ordre des constructions**

a) Densité : 0,8 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> au maximum

b) Taux d'occupation du sol : 10% au maximum

c) Indice d'espaces verts : 60% au minimum.

- Art. 10.06.05. Degré d'utilisation des terrains**
- a) Densité : 0,8 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> au maximum
  - b) Taux d'occupation du sol : 10% au maximum
  - c) Indice d'espaces verts : 60% au minimum.
- Art. 10.06.06. Dimensions des constructions**
- a) Longueur maximale : 24 m.
  - b) Hauteur de corniche : 6 m.
  - c) Nombre maximum de niveaux apparents : 3
- Art. 10.06.07. Gabarits**
- a) 45° dans la direction générale sud-nord ou ouest-est, selon l'orientation de la façade principale.
  - b) 60° dans les autres directions.
- Art. 10.06.08. Dispositions particulières**
- 1 Dans cette zone, les toits plats sont interdits.
  - 2 Les constructions neuves devront s'intégrer au site et tenir compte des qualités architecturales des bâtiments existants.
- Art. 10.06.09. Aménagements extérieurs**
- 1 Lors de constructions neuves, les aménagements extérieurs devront être particulièrement soignés afin de retrouver les caractéristiques du site.
  - 2 L'implantation d'un nouveau bâtiment doit tenir compte des arbres existants.
  - 3 L'abattage des arbres peut être autorisé par le Conseil communal en cas de nécessité pour les éléments malades ou morts. Les arbres abattus seront remplacés par des arbres de même essence.
  - 4 L'aménagement des chemins d'accès et des places de stationnement doit être en accord avec le site et l'état existant. Les grandes surfaces goudronnées sont à éviter.
- Art. 10.06.10. Degrés de sensibilité au bruit**
- Voir plan des degrés de sensibilité au bruit.
- Art. 10.06.11. Renvoi**
- Pour les autres dispositions, le règlement de construction est applicable.
- Art. 10.07. Zone d'habitation densifiée (ZHD)**
- Art. 10.07.01. Caractère**
- 1 Cette zone est caractérisée par des habitations groupées telles que maisons en rangée, en chaîne ou en bande continues.
  - 2 Cette zone est constituée de cinq secteurs libres de construction soumis à plan de quartier qui sont les suivants :



- a) Sous les Ouches
- b) Sur le Crêt
- c) Epagnier
- d) Derrière chez Menod
- e) Sur les Planches

Un sixième secteur a été construit selon les caractéristiques de cette zone au sud-ouest de l'ancienne localité de Marin (Verger en Joran).

**Art. 10.07.02. Objectifs**

Dans cette zone, une densification de l'urbanisation est recherchée tout en préservant la qualité de l'habitat et du site. La variation des volumes et des espaces ainsi que les aménagements extérieurs doivent être particulièrement soignés.

**Art. 10.07.03. Affectation**

Cette zone est destinée à l'habitation individuelle groupée, accessoirement à des activités non gênantes pour le voisinage.

**Art. 10.07.04. Ordre des constructions**

L'ordre est non contigu.

**Art. 10.07.05. Degré d'utilisation des terrains**

- a) Densité :
  - Toit à pans 1,0 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> au minimum, 1,8 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> au maximum
  - Toit plat 0,8 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> au minimum, 1,6 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> au maximum
- b) Taux d'occupation du sol : 30% au maximum
- c) Indice d'espaces verts : 25% au minimum.

**Art. 10.07.06. Dimensions des constructions**

- a) Pas de longueur maximale, mais les façades doivent former des décrochements suffisamment marqués et fréquents tous les 18 mètres au moins.
- b) Hauteur de corniche : 6 m.
- c) Nombre maximum de niveaux apparents : 3

**Art. 10.07.07. Gabarits**

- a) 45° dans la direction générale sud-nord ou ouest-est, selon l'orientation de la façade principale.
- b) 60° dans les autres directions.

**Art. 10.07.08. Attiques**

Les bâtiments ne peuvent avoir qu'un seul étage en attique. L'étage en attique est inscrit dans un gabarit de 45° à partir du dernier élément plein de la façade; le retrait de la façade est au minimum de 1,80 mètre. Aucune cloison extérieure n'est autorisée dans ce retrait.

|                       |   |
|-----------------------|---|
| <b>Art. 10.07.09.</b> | <b>Degrés de sensibilité au bruit</b><br>Voir plan des degrés de sensibilité au bruit.  |
| <b>Art. 10.07.10.</b> | <b>Renvoi</b><br>Pour les autres dispositions, le règlement de construction est applicable.   |
| <b>Chapitre 11</b>    | <b>Zones mixtes</b>   |
| <b>Art. 11.01.</b>    | <b>Zone mixte 1 (ZM1)</b>   |
| <b>Art. 11.01.01.</b> | <b>Caractère</b> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 La zone mixte 1 (ZM1) est caractérisée par sa proximité avec la zone d'ancienne localité. Elle sert de transition avec les zones d'habitat et de prolongement de la zone d'ancienne localité.</li> <li>2 Elle comprend les terrains situés au nord et au sud de la zone d'ancienne localité au lieu-dit Verger des Fontaines et Derrière chez Menod.</li> <li>3 Le secteur Verger des Fontaines possède déjà des constructions avec des activités et de l'habitation.</li> </ol>                                |
| <b>Art. 11.01.02.</b> | <b>Objectifs</b> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 La mixité prolonge d'une manière contemporaine la zone de l'ancienne localité (ZAL) et assure ainsi la transition avec les nouveaux quartiers d'habitation à haute, moyenne et faible densité. La mixité des fonctions assure l'animation des quartiers.</li> <li>2 Dans cette zone, le développement des activités ne doit pas se faire aux dépens de la qualité de la vie de ses habitants. Une certaine harmonie dans la structure du bâti doit être recherchée ainsi qu'une intégration au site.</li> </ol> |
| <b>Art. 11.01.03.</b> | <b>Affectation</b> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 Cette zone est réservée à l'habitation collective et aux activités commerciales, tertiaires et artisanales ne provoquant pas de gêne pour le voisinage.</li> <li>2 La part des activités par parcelle peut atteindre au maximum 40% de la surface brute de plancher (SBP).</li> </ol>   |
| <b>Art. 11.01.04.</b> | <b>Ordre des constructions</b><br>L'ordre est non contigu.  |
| <b>Art. 11.01.05.</b> | <b>Degré d'utilisation des terrains</b> <ol style="list-style-type: none"> <li>a) Densité : 1,5 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> au minimum, 2,5 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> au maximum</li> <li>b) Taux d'occupation du sol : 30% au maximum</li> <li>c) Indice d'espaces verts : 20% au minimum.</li> </ol>  |
| <b>Art. 11.01.06.</b> | <b>Dimensions des constructions</b> <ol style="list-style-type: none"> <li>a) Longueur maximale : 28 m.</li> </ol>  |

La longueur maximale peut être augmentée jusqu'à 40 mètres, si les espaces extérieurs qui en résultent bénéficient de décrochements, en plan ou en élévation, suffisamment marqués et fréquents. Il en sera de même si des annexes tels que loggias, vérandas, réduits, etc., rompent la monotonie des façades en créant des espaces animés.

Les annexes jusqu'à 12 mètres de longueur et 3,5 mètres de hauteur peuvent également être ajoutées à la longueur maximale de 28 m.

b) Hauteur de corniche : 9 m.

c) Nombre maximum de niveaux apparents : 4

**Art. 11.01.07. Gabarits**

a) 45° dans les directions générales sud-nord ou ouest-est selon l'orientation de la façade principale.

b) 60° dans les autres directions.

**Art. 11.01.08. Toitures plates**

En zone mixte 1, les toitures plates sont interdites

**Art. 11.01.09. Places de stationnement**

Le plus grand nombre de places de stationnement mais au moins la moitié prévue dans le règlement de construction doit faire l'objet de garages collectifs souterrains ou contenus dans les bâtiments ou dans des annexes enterrées ou recouvertes d'une terrasse.

**Art. 11.01.10. Degrés de sensibilité au bruit**

Voir plan des degrés de sensibilité au bruit.

**Art. 11.01.11. Renvoi**

Pour les autres dispositions, le règlement de construction est applicable.

**Art. 11.02. Zone mixte 2 (ZM2)**

**Art. 11.02.01. Caractère**

1 La zone mixte 2 (ZM2) comprend quelques constructions hétérogènes qui abritent des activités du secteur tertiaire et de l'artisanat.

2 Elle comprend les terrains situés entre les rues L. de Meuron et des Indiennes ainsi qu'une parcelle au sud de la cité Martini.

**Art. 11.02.02. Objectifs**

La mixité existante doit être conservée. Une certaine densification, liée à la qualité de l'habitat et des espaces extérieurs est recherchée, par la restructuration de certains secteurs de la zone.

**Art. 11.02.03. Affectation**

1 Cette zone est réservée aux habitations collectives et aux petites et moyennes entreprises des secteurs secondaires et tertiaires moyennement inconfortables pour le voisinage.

- 2 La part des activités par parcelle peut atteindre au maximum 50% de la surface brute de plancher (SBP).

**Art. 11.02.04.      *Ordre des constructions***

L'ordre est non contigu.

**Art. 11.02.05.      *Degré d'utilisation des terrains***

- a) Densité :
  - Toit à pans 1,3 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> au minimum, 2,1 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> au maximum
  - Toit plat 1,1 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> au minimum, 1,9 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> au maximum
- b) Taux d'occupation du sol : 25% au maximum
- c) Indice d'espaces verts : 25% au minimum.

**Art. 11.02.06.      *Dimensions des constructions***

- a) Longueur maximale : 28 m.

La longueur maximale peut être augmentée jusqu'à 40 mètres, si les espaces extérieurs qui en résultent bénéficient de décrochements, en plan ou en élévation, suffisamment marqués et fréquents. Il en sera de même si des annexes tels que loggias, vérandas, réduits, etc., rompent la monotonie des façades en créant des espaces animés.

Les annexes jusqu'à 12 mètres de longueur et 3,5 mètres de hauteur peuvent également être ajoutées à la longueur maximale de 28 m.

- b) Hauteur de corniche : 9 m.
- c) Nombre maximum de niveaux apparents : 4

**Art. 11.02.07.      *Gabarits***

- a) 45° dans les directions générales sud-nord ou ouest-est selon l'orientation de la façade principale.
- b) 60° dans les autres directions.

**Art. 11.02.08.      *Attiques***

Les bâtiments ne peuvent avoir qu'un seul étage en attique. L'étage en attique est inscrit dans un gabarit de 45° à partir du dernier élément plein de la façade; le retrait de la façade est au minimum de 1,80 mètre. Aucune cloison extérieure n'est autorisée dans ce retrait.

**Art. 11.02.09.      *Degrés de sensibilité au bruit***

Voir plan des degrés de sensibilité au bruit

**Art. 11.02.10.      *Renvoi***

Pour les autres dispositions, le règlement de construction est applicable.

**Art. 11.03.      *Zone mixte 3 (ZM3)***

**Art. 11.03.01.      *Caractère***

La zone mixte 3 (ZM3) est constituée de deux parcelles libres de construction entre l'autoroute et la cité Martini.

**Art. 11.03.02.**

**Objectifs**

- 1 La mixité sert de transition entre la zone commerciale et la zone de la cité Martini.
- 2 Dans cette zone, le développement des activités ne doit pas se faire aux dépens de la qualité de vie de ses habitants. Une certaine harmonie dans la structure du bâti doit être recherchée en tenant compte de la proximité immédiate de la cité Martini.
- 3 A cet effet, ce secteur est soumis à plan de quartier.

**Art. 11.03.03.**

**Affectation**

- 1 Cette zone est réservée à l'habitation collective et à l'artisanat ne provoquant pas de gêne pour le voisinage.
- 2 La part de l'habitation et des activités est fixée dans le plan de quartier en fonction de l'autoroute et de la cité Martini.

**Art. 11.03.04.**

**Ordre des constructions**

L'ordre est non contigu.

**Art. 11.03.05.**

**Degré d'utilisation des terrains**

- a) Densité :  $1,8 \text{ m}^3/\text{m}^2$  au minimum,  $3,0 \text{ m}^3/\text{m}^2$  au maximum
- b) Taux d'occupation du sol : 30% au maximum
- c) Indice d'espaces verts : 25% au minimum.

**Art. 11.03.06.**

**Dimensions des constructions**

- a) Longueur maximale : 40 m.

La longueur maximale peut être augmentée jusqu'à 55 mètres, si les espaces extérieurs qui en résultent bénéficient de décrochements, en plan ou en élévation, suffisamment marqués et fréquents. Il en sera de même si des annexes tels que loggias, vérandas, réduits, etc., rompent la monotonie des façades en créant des espaces animés.

Les annexes jusqu'à 15 mètres de longueur et 3,5 mètres de hauteur peuvent également être ajoutées à la longueur maximale de 40 m.

- b) Hauteur de corniche : 12 m.
- c) Nombre maximum de niveaux apparents : 5

**Art. 11.03.07.**

**Gabarits**

- a) 45° dans la direction sud-nord soit sur le côté bordant la cité Martini.
- b) 60° dans les autres directions.

**Art. 11.03.08.**

**Attiques**

Les bâtiments ne peuvent avoir qu'un seul étage en attique. L'étage en attique est inscrit dans un gabarit de 45° à partir du dernier élément plein de la façade; le retrait de la façade est au minimum de 1,80 mètre. Aucune cloison extérieure n'est autorisée dans ce retrait.

- Art. 11.03.09. Aménagements particuliers**
- 1 Un rideau de verdure de haute et moyenne futaie sera dressé entre la zone mixte 3 et la zone de la cité Martini.
  - 2 Ce rideau de verdure d'une largeur de 2 mètres de part et d'autre de la limite cadastrale, sera à charge égale des propriétaires concernés.
  - 3 Il est indiqué sur le plan d'aménagement.

**Art. 11.03.10. Degrés de sensibilité au bruit**  
Voir plan des degrés de sensibilité au bruit

**Art. 11.03.11. Renvoi**  
Pour les autres dispositions, le règlement de construction est applicable.

## **Chapitre 12 Zones d'activités**

---

**Art. 12.01. Zone industrielle (ZI)**

**Art. 12.01.01. Caractère**

- 1 La zone industrielle (ZI) est caractérisée par des bâtiments contemporains abritant des activités de production.
- 2 Elle est constituée de trois secteurs qui sont les suivants :
  - a) Les Sors
  - b) Les Chevalereux
  - c) Le Marais d'Epagnier
  - d) Le Pré de la Mottaz

**Art. 12.01.02. Objectifs**

- 1 Il s'agit de favoriser l'accueil d'unités de production ne pouvant pas s'intégrer dans les autres zones de par la gêne qu'elles occasionnent pour le voisinage ou de par l'importance de leurs volumes et des surfaces dont elles ont besoin. 2 La priorité sera accordée aux entreprises offrant des postes de travail quantitativement et qualitativement intéressants pour l'économie locale.
- 3 La densification de la zone industrielle est recherchée en favorisant la construction sur plusieurs niveaux.

**Art. 12.01.03. Affectation**

- 1 La zone industrielle (ZI) est réservée aux entreprises des secteurs secondaires, dont les activités et le volume ne peuvent pas s'intégrer dans les zones mixtes ou d'habitation ou dans les autres zones d'activités.
- 2 Dans la zone industrielle (ZI), toute construction de logements est interdite, à l'exception d'un logement de service par bâtiment, destiné au personnel dont la présence constante est nécessaire à la bonne marche de l'entreprise. Des conditions acceptables d'hygiène de l'habitat doivent être assurées

- Art. 12.01.04.      *Ordre des constructions***  
L'ordre est non contigu.
- Art. 12.01.05.      *Degré d'utilisation des terrains***
- 1    a)      Densité : 3 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> au minimum, 5 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> au maximum
  - b) Taux d'occupation du sol : 25% au minimum, 50% au maximum
  - c) Indice d'espaces verts : 15% au minimum.
  - 2 En cas d'impossibilité, les minima ne sont pas exigibles pour les transformations et les agrandissements.
- Art. 12.01.06.      *Dimensions des constructions***
- a) Longueur maximale : 120 m.
  - b) Hauteur de corniche : 13 m.
- Art. 12.01.07.      *Gabarits***
- a) 45° en limite de zone affectée à l'habitat.
  - b) Légaux dans les autres cas.
- Art. 12.01.08.      *Prescriptions spéciales***
- 1 Le Conseil communal peut imposer des prescriptions spéciales pour sauvegarder l'aspect général de la zone, telles que plantations d'arbres, de haies et de rideaux de verdure.
  - 2 Il ordonne toutes mesures utiles pour limiter ou supprimer les nuisances.
- Art. 12.01.09.      *Degrés de sensibilité au bruit***  
Voir plan des degrés de sensibilité au bruit.
- Art. 12.01.10.      *Renvoi***  
Pour les autres dispositions, le règlement de construction est applicable.
- Art. 12.02.          *Zone d'industrie lourde (ZIL)***
- Art. 12.02.01.      *Caractère***
- 1 La zone d'industrie lourde (ZIL) est caractérisée par des bâtiments contemporains abritant des activités de production ainsi que des terrains pour l'entreposage de matériaux.
  - 2 Cette zone est située à l'est de la localité au Bois d'Epagnier
- Art. 12.02.02.      *Objectifs***  
Il s'agit de favoriser le développement des entreprises du secteur secondaire, dont l'exploitation ne peut pas s'intégrer dans les autres zones de par la gêne qu'elle procure pour le voisinage et par l'importance des volumes et des surfaces des bâtiments qu'elle occupe.

- Art. 12.02.03. Affectation**
- 1 La zone d'industrie lourde (ZIL) est réservée à l'exploitation, le traitement et la réalisation de matériaux de construction et aux locaux indispensables à ce type d'activités (ateliers, entrepôts, etc.).
  - 2 Dans cette zone, toute construction de logements est interdite, à l'exception d'un logement de service, destiné au personnel dont la présence constante est nécessaire à la bonne marche de l'entreprise. Des conditions acceptables d'hygiène de l'habitat doivent être assurées.
- Art. 12.02.04. Ordre des constructions**
- L'ordre est non contigu.
- Art. 12.02.05. Degré d'utilisation des terrains**
- Taux d'occupation du sol : 50% maximum
- Art. 12.02.06. Dimensions des constructions**
- a) La longueur maximale : 150 m.
  - b) Hauteur de corniche : 10 m.
- Pour les équipements spéciaux (tels que silos, etc.) nécessaires à l'entreprise, la hauteur maximale est de 25 m.
- Art. 12.02.07. Gabarits**
- Les gabarits légaux sont applicables.
- Art. 12.02.08. Aménagements des abords**
- Lors de nouvelles constructions et de modifications de terrain dans la partie est, un soin particulier devra être donné à l'aménagement des bords de la Thielle, afin de limiter au maximum la coupure dans le site naturel.
- Art. 12.02.09. Prescriptions spéciales**
- 1 Le Conseil communal peut imposer des prescriptions spéciales pour sauvegarder l'aspect général de la zone, telles que plantations d'arbres, de haies et de rideaux de verdure.
  - 2 Il ordonne toutes mesures utiles pour limiter ou supprimer les nuisances.
- Art. 12.02.10. Autres dispositions**
- Le financement des infrastructures nécessaires à l'exploitation de la zone (route, canalisations, etc.) est fixé par contrat entre la commune et les propriétaires, conformément à l'article 112 LCAT
- Art. 12.02.11. Degrés de sensibilité au bruit**
- Voir plan des degrés de sensibilité au bruit.
- Art. 12.02.12. Renvoi**
- Pour les autres dispositions, le règlement de construction est applicable.



**Art. 12.03.                    Zone d'activités mixtes (ZAM)**

**Art. 12.03.01.            Caractère**

- 1 La zone d'activités mixtes (ZAM) est caractérisée par des bâtiments contemporains abritant des activités de production des secteurs secondaires et tertiaires et de grandes surfaces commerciales.
- 2 Elle est constituée de plusieurs secteurs qui sont les suivants :
  - a) Les Bourguignonnes
  - b) La fin de Marin
  - c) En Pellu
  - d) Les Sors
  - e) Les Indiennes

**Art. 12.03.02.            Objectifs**

- 1 Il s'agit de favoriser l'accueil d'unités de production ne pouvant pas s'intégrer dans les autres zones à cause de la gêne qu'elles occasionnent pour le voisinage, de l'importance des volumes et des surfaces des bâtiments dont elles ont besoin, ou du trafic qu'elles génèrent.
- 2 La priorité sera accordée aux entreprises offrant des postes de travail quantitativement et qualitativement intéressants pour l'économie locale. Il sera tenu compte d'une bonne répartition entre les secteurs secondaire et tertiaire.
- 3 La densification de la zone d'activités mixtes (ZAM) et l'utilisation mesurée du sol sont recherchées en favorisant la construction sur plusieurs niveaux et le regroupement des entreprises à l'intérieur des bâtiments.

**Art. 12.03.03.            Affectation**

- 1 La zone d'activités mixtes (ZAM) est réservée aux entreprises des secteurs secondaires, tertiaires et aux surfaces commerciales qui ne peuvent pas s'intégrer aux zones mixtes, d'habitation ou aux activités commerciales de quartier.
- 2 Dans la zone d'activités mixtes (ZAM), toute construction de logement est interdite, à l'exception d'un logement de service par bâtiment, destiné au personnel dont la présence constante est nécessaire à la bonne marche de l'entreprise. Des conditions acceptables d'hygiène de l'habitat doivent être assurées.
- 3 Les centres d'achat font l'objet d'un plan spécial conformément à l'article 69 LCAT.

**Art. 12.03.04.            Ordre des constructions**

L'ordre est non contigu.

**Art. 12.03.05.            Degré d'utilisation des terrains**

- a) Densité : 3 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> au minimum, 5 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> au maximum

- b) Taux d'occupation du sol : 25% au minimum, 50% au maximum
- c) Indice d'espaces verts : 15% au minimum.

En cas d'impossibilité, les minima ne sont pas exigibles pour les transformations et les agrandissements.

**Art. 12.03.06.      *Dimensions des constructions***

- a) Longueur maximale : 120 m.
- b) Hauteur de corniche : 13 m.

**Art. 12.03.07.      *Gabarits***

- a) 45° en limite de zone affectée à l'habitat.
- b) Légaux dans les autres cas.

**Art. 12.03.08.      *Prescriptions spéciales***

Le Conseil communal peut imposer des prescriptions spéciales pour sauvegarder l'aspect général de la zone, telles que plantations d'arbres, de haies et de rideaux de verdure.

**Art. 12.03.09.      *Degrés de sensibilité au bruit***

Voir plan des degrés de sensibilité au bruit.

**Art. 12.03.10.      *Renvoi***

Pour les autres dispositions, le règlement de construction est applicable.

**Art. 12.04.      *Zone horticole et commerciale (ZHC)***

**Art. 12.04.01.      *Caractère***

- 1 La zone horticole et commerciale (ZHC) est caractérisée par des bâtiments de production maraîchère et horticole ainsi que des activités de vente de produits liés au jardinage.
- 2 Elle comprend un secteur au Petit Montmirail, inscrit entre la route nationale N5, la route cantonale et un chemin public.

**Art. 12.04.02.      *Objectifs***

- 1 Cette zone contribue à favoriser le développement et la diversification de la production horticole et maraîchère.
- 2 Il s'agit de pouvoir accueillir des activités liées à la production et à la vente qui ne peuvent pas s'implanter en zone agricole ou dans les autres zones à bâtir.

**Art. 12.04.03.      *Affectation***

- 1 La zone horticole et commerciale (ZHC) est réservée aux bâtiments d'entreprises horticoles et maraîchères, telles que serres et à la construction de surfaces commerciales de type "Garden Center", ainsi qu'aux différents locaux liés à ces activités.
- 2 Dans cette zone, seuls les logements destinés aux responsables de l'entreprise et au personnel dont la présence constante est nécessaire à la bonne marche de l'exploitation sont autorisés.

- Art. 12.04.04.      *Ordre des constructions***  
L'ordre est non contigu.
- Art. 12.04.05.      *Degré d'utilisation des terrains***  
a) Densité : 1,8 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> au maximum  
b) Taux d'occupation du sol : 45 % maximum
- Art. 12.04.06.      *Dimensions des constructions***  
1 Serres et "Garden Center"  
a) Longueur maximale : 90 m.  
b) Hauteur de corniche : 4 m.  
c) Hauteur au faîte : 7 m.  
2 Bâtiments d'habitation liés à l'exploitation  
a) Longueur maximale : 30 m.  
b) Hauteur de corniche : 7.5 m.  
c) Nombre maximum de niveaux apparents : 3
- Art. 12.04.07.      *Gabarits***  
1 Serres et "Garden Center"  
a) 60° dans la direction sud-nord.  
b) 75° dans les autres directions.  
2 Bâtiments d'habitation liés à l'exploitation  
a) 45° dans la direction sud-nord ou ouest-est selon l'orientation de la façade principale.  
b) 60° dans les autres directions.
- Art. 12.04.08.      *Places de stationnement***  
1 Le nombre de places de stationnement prévues pour le Garden Center est déterminé en fonction de la surface brute de plancher (SBP). Une place de stationnement par 35 m<sup>2</sup> de SBP est le nombre minimum exigé. La SBP est la somme des surfaces habitables et utilisables pour des activités de chaque parcelle.  
2 Le revêtement des places de stationnement sera de type pavé-gazon.
- Art. 12.04.09.      *Dispositions particulières***  
Dans cette zone, les toits plats sont interdits.
- Art. 12.04.10.      *Degrés de sensibilité au bruit***  
Voir plan des degrés de sensibilité au bruit.
- Art. 12.04.11.      *Renvoi***  
Pour les autres dispositions, le règlement de construction est applicable.

## Chapitre 13      Zones d'intérêt général

---

### **Art. 13.01.      Zone de détente, loisirs et tourisme (ZDLT)**

#### **Art. 13.01.01.      Caractère**

La zone de détente, loisirs et tourisme est réservée à des bâtiments d'hébergement et à des installations à vocation touristique, ainsi qu'au camping et ses diverses installations. La plage de la Tène est également incluse dans cette zone.

#### **Art. 13.01.02.      Objectifs**

- 1 Cette zone contribue à favoriser le développement du tourisme sur le territoire communal et dans la région et renforce les possibilités d'hébergement offertes aux hôtes de passage.
- 2 La situation de la plage permet également d'offrir à la population de Marin et de la région un espace de loisirs et de détente.
- 3 Un aménagement de qualité de toute la zone s'intégrant au site doit être recherché.

#### **Art. 13.01.03.      Affectation**

- 1 Cette zone est réservée aux activités du camping et aux installations qui lui sont liées, à la construction d'un hôtel et à l'aménagement de la plage.
- 2 Les constructions en dur autorisées dans le camping sont celles nécessaires à l'abri de l'administration, des sanitaires, de l'approvisionnement, de la restauration ou d'autres fonctions nécessaires pour l'exploitation.
- 3 Les bâtiments d'habitation, hormis un logement de service et des chambres pour le personnel de l'hôtel, ne sont pas autorisés.
- 4 Les bâtiments nécessaires à l'exploitation du camping peuvent être intégrés au complexe hôtelier.

#### **Art. 13.01.04.      Ordre des constructions**

L'ordre est non contigu.

#### **Art. 13.01.05.      Degré d'utilisation des terrains**

Hôtel

- a) Densité : 3 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> maximum
- b) Taux d'occupation du sol : 30% maximum

#### **Art. 13.01.06.      Dimensions des constructions**

Hôtel

Le bâtiment devra s'implanter à l'emplacement de l'ancien hôtel démoli.

- a) Longueur maximale : 40 m
- b) Hauteur moyenne de corniche : 10 m.
- c) Nombre maximum de niveaux apparents : 4

## Camping

- a) Longueur maximale : 30 m
- b) Hauteur moyenne de corniche : 3.50 m
- c) Nombre maximum de niveau apparent : 1

### **Art. 13.01.07. Gabarits**

Les gabarits légaux sont applicables.

### **Art. 13.01.08. Aménagements extérieurs**

- 1 Les abords des constructions, des installations et toute la surface du camping sont à aménager de manière à obtenir une bonne intégration paysagère.
- 2 Les éléments naturels existants doivent être maintenus, en particulier les allées d'arbres.
- 3 Pour conserver l'aspect paysager des rives boisées sur la parcelle du camp de passage, la couverture arborisée sera maintenue avec un degré de recouvrement qui soit en permanence égal ou supérieur à 80%. La régénération du peuplement sera effectuée par voie de plantation en petit groupe avec les essences de la frênaie.
- 4 Des aires de jeux et de loisirs suffisants doivent obligatoirement faire partie de l'aménagement de cette zone.
- 5 Les surfaces de stationnement doivent être traitées avec un grand soin.

### **Art. 13.01.09. Degrés de sensibilité au bruit**

Voir plan des degrés de sensibilité au bruit.

### **Art. 13.01.10. Renvoi**

Pour les autres dispositions, le règlement de construction est applicable.

### **Art. 13.02. Zone d'utilité publique (ZUP)**

#### **Art. 13.02.01. Caractère**

- 1 La zone d'utilité publique (ZUP) comprend les terrains sur lesquels sont ou seront implantés des bâtiments ou aménagés des espaces publics.
- 2 Cette zone est constituée de différents secteurs dispersés sur le territoire communal. Ces secteurs numérotés de 1 à 8 sont les suivants.
  - 1) Les collèges, les bâtiments annexes et la salle de spectacle.
  - 2) Les bâtiments de la voirie aux Jardins Lévaux.
  - 3) Un terrain disponible sur les Planches.
  - 4) La maison des jeunes au carrefour rue de la Fleur de Lys - route de Bellevue.
  - 5) La chapelle aux Couviers

- 6) La clinique et le parc de Préfargier
- 7) La Station d'épuration au Pré de la Mottaz.
- 8) Un grand terrain disponible au Pré de la Mottaz.

**Art. 13.02.02.**

**Objectifs**

- 1 Les bâtiments et terrains faisant partie de cette zone devront être utilisés et aménagés en fonction des besoins de l'ensemble de la population. Il convient en outre de tenir compte des besoins particuliers des habitants des différents quartiers.
- 2 Il convient de maintenir et d'étendre les installations d'intérêt public. En particulier, il convient d'offrir aux différents quartiers des espaces verts et des aires de jeux suffisants.
- 3 Au centre de la localité, les places et espaces publics devront être aménagés de manière à favoriser la vie sociale et l'animation piétonne.
- 4 Pour toute construction, reconstruction ou transformation de bâtiments publics, l'intégration dans le site et l'harmonie architecturale avec les bâtiments des zones avoisinantes seront recherchées.

**Art. 13.02.03.**

**Affectation**

Cette zone est réservée aux bâtiments et installations d'intérêt public tels que équipements scolaires, sociaux et hospitaliers, équipements culturels, bâtiments administratifs ou techniques communaux, abris PC, places et espaces verts publics, parcs de stationnement public, installations liées à la gestion des déchets.

**Art. 13.02.04.**

**Prescriptions spéciales**

- 1 Les bâtiments existant sur ces terrains ne peuvent être reconstruits, agrandis, transformés ou réparés qu'avec l'autorisation préalable du Conseil communal.
- 2 Au fur et à mesure des opportunités, les bâtiments et installations existants d'une autre affectation sont transformés selon l'intérêt public.
- 3 Les immeubles privés qui s'y trouvent seront acquis au fur et à mesure des besoins. A défaut d'entente entre parties cette acquisition pourra être faite par voie d'expropriation conformément aux dispositions légales.
- 4 Sur les terrains dont elle est devenue propriétaire, la commune peut créer des droits de superficie en faveur des sociétés dont le but est en rapport avec la destination de la zone.
- 5 Les terrains peuvent demeurer propriété privée si leur affectation est en rapport avec la destination de la zone.
- 6 Ces prescriptions spéciales ne s'appliquent pas au secteur 6 (clinique et parc de Préfargier).

**Art. 13.02.05.**

**Plans spéciaux**

- 1 Le secteur 8 (Pré de la Mottaz) est soumis à plan spécial selon les articles 65 à 70 LCAT.
- 2 Pour le secteur 6 (clinique et parc de Préfargier) la commune doit le soumettre à plan spécial dans le cas d'une intervention importante ou de nouvelles constructions modifiant l'ensemble ou une partie du site, conformément à l'article 66 al. 2 LCAT.

**Art. 13.02.06.**

**Ordre des constructions**

L'ordre est non contigu.

**Art. 13.02.07.**

**Degré d'utilisation des terrains**

Secteurs 1 et 4

- a) Taux d'occupation du sol : 50 % maximum
- b) Indice d'espaces verts : 20 % minimum

Secteur 2

Les prescriptions de la zone d'ancienne localité sont applicables.

Secteur 3

Les prescriptions de la zone mixte 2 sont applicables

Secteur 5

Les prescriptions de la zone d'habitation à moyenne densité sont applicables.

Secteur 6

- a) Densité : 1 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> maximum
- b) Taux d'occupation du sol : 15 % maximum

Secteur 7

- a) Densité : 2 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>
- b) Taux d'occupation du sol : 30 %

**Art. 13.02.08.**

**Dimensions des constructions**

Secteurs 1 et 4

- a) Longueur maximale : 55 m
- b) Hauteur de corniche : 9 m
- c) Nombre maximum de niveaux apparents : 4

Secteur 2

Les prescriptions de la zone d'ancienne localité sont applicables

Secteur 3

Les prescriptions de la zone mixte 2 sont applicables

Secteur 5

Les prescriptions de la zone d'habitation à moyenne densité sont applicables.

#### Secteur 6

- a) Longueur maximale pour le bâtiment principal : 170 m.
- b) Longueur maximale pour tous les autres bâtiments : 50 m.
- c) Hauteur de corniche : 10.50 m.
- d) Nombre maximum de niveaux apparents : 4

#### Secteur 7

- a) Longueur maximale : 55 m.
- b) Hauteur de corniche : 6 m.

#### **Art. 13.02.09.**

##### **Gabarits**

##### Bâtiments scolaires

- a) 45° en limite de zone et dans la direction générale sud-nord ou ouest-est selon l'orientation de la façade principale.
- b) 60° dans toutes les autres directions.

##### Secteurs 6 et 7

Les gabarits légaux sont applicables.

##### Autres bâtiments publics

- a) 45° en limite de zone
- b) 60° dans toutes les autres directions

#### **Art. 13.02.10.**

##### **Aménagement des espaces publics**

- 1 L'aménagement des espaces publics et des abords des bâtiments publics devra être particulièrement soigné. Les arbres, buissons, haies et espaces verts devront être nombreux et composer un ensemble harmonieux. Le mobilier urbain devra être esthétique et adapté aux besoins de la population, aux objectifs de la commune et à la qualité du site.
- 2 Il y a lieu de favoriser l'aménagement de parkings publics souterrains.

L'aménagement de parkings en plein air doit être réalisé de façon à garantir l'infiltration des eaux pluviales, soit en pavés filtrants, dalles-gazon ou gravier gazon.

Ces parkings seront richement arborisés et devront s'intégrer dans le site.

#### **Art. 13.02.11**

##### **Dispositions particulières pour le secteur 6**

- 1 Ce secteur fait l'objet d'un plan de site, au sens de la loi sur la protection des monuments et sites, du 26 octobre 1964 et selon l'article 11.01.04 du présent règlement.
- 2 Tout agrandissement et transformation, même de peu d'importance, des bâtiments intéressants ou typiques et pittoresques doivent tenir compte de ce plan de site.



Pour ces catégories de bâtiments, tous les travaux soumis au permis de construction sont subordonnés à l'approbation du service cantonal de la protection des monuments et sites.

3 Les interventions sur les bâtiments de la troisième catégorie (perturbants) doivent corriger les erreurs commises précédemment dans le but d'une meilleure intégration au site.

4 Par ailleurs, toutes constructions, agrandissements, transformations et modifications du parc ou de la nature du sol doivent tenir compte du périmètre de protection paysagère selon l'art. 10.02 du présent règlement.

**Art. 13.02.12. Degrés de sensibilité au bruit**

Voir plan des degrés de sensibilité au bruit.

**Art. 13.03. Zone de sport (ZS)**

**Art. 13.03.01. Caractère**

- 1 Cette zone comprend les installations sportives.
- 2 Elle est située au Marais d'Epagnier.

**Art. 13.03.02. Objectif**

Il y a lieu d'équiper et d'aménager cette zone en fonction des besoins des habitants de la commune et de la région en matière d'activités sportives.

**Art. 13.03.03. Affectation**

Cette zone est réservée aux installations sportives et aux constructions qui y sont liées (vestiaires, WC, buvette, locaux de rangement, etc.).

**Art. 13.03.04. Ordre des constructions**

L'ordre est non contigu.

**Art. 13.03.05. Degré d'utilisation des terrains**

Taux d'occupation du sol : 15 % au maximum.

**Art. 13.03.06. Dimensions des constructions**

Une harmonisation avec les dimensions des bâtiments des zones avoisinantes et en fonction du site sera recherchée.

**Art. 13.03.07. Gabarits**

Les gabarits légaux sont applicables.

**Art. 13.03.08. Renvoi**

Pour les autres dispositions, le règlement de construction est applicable.

**Art. 13.04. Zone de verdure (ZV)**

**Art. 13.04.01. Caractère**

- 1 La zone de verdure (ZV) est caractérisée par des surfaces aménagées en parc, jardin d'agrément ou place de jeux.

2 Elle est composée de plusieurs parcelles dispersées dans l'ensemble de la localité

**Art. 13.04.02.      *Objectif***

Il s'agit d'aménager des espaces verts destinés à assurer une bonne qualité de vie dans le site bâti.

**Art. 13.04.03.      *Affectation***

La zone de verdure (ZV) est réservée à des activités de détente et de délasserment, Elle concerne d'abord des espaces publics, mais aussi des parcelles privées.

**Art. 13.04.04.      *Constructions***

Dans la zone de verdure (ZV), seuls des bâtiments enterrés ou ceux nécessaires à l'entretien de la zone de verdure sont tolérés.

**Art. 13.04.05.      *Aménagements***

- 1 Les arbres qui se trouvent en zone de verdure (ZV) ne peuvent être abattus sans autorisation du Conseil communal.
- 2 Les propriétaires ont l'obligation de remplacer les arbres abattus.
- 3 L'aménagement de certaines parties de la zone de verdure (ZV) est autorisée, voire favorisée, par exemple sous la forme de plantations d'allées d'arbres, de constructions de murs, de chemins pour piétons, de fontaines, d'aires de repos et de jeux. Cet aménagement est soumis à l'approbation du Conseil communal.

---

**Section II      *Zone agricole (ZA)***

---

**Chapitre 14      *Définition et réglementation***

---

**Art. 14.01.      *Définition***

La zone agricole (ZA) est définie aux articles 54 et ss LCAT.

**Art. 14.02.      *Autres règles***

- a) Hauteur maximale au faîte : 14 m.
- b) Gabarits : 30° dans toutes les directions, uniquement pour l'habitat.

---

**Section III      *Zones et éléments naturels à protéger communaux***

---

**Chapitre 15      *Zones à protéger 2 (ZP2)***

---

**Art. 15.01.      *Définition***

La zone à protéger 2 (ZP2) comprend les zones de protection communale ZP2.1 et ZP2.2.

**Art. 15.02. Règle générale**

Cette zone doit rester dans son état naturel. Toute modification de la nature du sol y est interdite.

**Art. 15.03. Préfargier et les Tertres (ZP2.1)**

**Art. 15.03.01. Description**

- 1 Cette zone est constituée de forêts riveraines et de roselières. Elle comprend également la beine lacustre.
- 2 La surface concernée s'élève à 111,43 hectares.

**Art. 15.03.02. Objectif**

Il s'agit de sauvegarder la forêt riveraine, milieu de grande diversité floristique et faunistique ainsi que les roselières lacustres, milieux très riches du point de vue floristique et faunistique et sensible aux variations écologiques.

**Art. 15.03.03. Protection**

La gestion forestière tiendra compte de la valeur écologique du secteur.

D'autre part, à l'intérieur de cette zone sont interdits :

- a) La création ou l'extension de ports.
- b) Par ailleurs, les articles 21 et 22 de la loi fédérale sur la protection de la nature et du paysage, du 1er juillet 1966 et l'article 39 de la loi fédérale sur les eaux, du 21 janvier 1991, sont applicables.

**Art. 15.04. Canal de la Thielle (ZP2.2)**

**Art. 15.04.01. Description**

- 1 Cette zone est constituée du canal de la Thielle et de ses berges partiellement boisées, à l'exclusion de celles situées en bordure de la zone d'industrie lourde.
- 2 La surface concernée s'élève à 8,9 hectares.

**Art. 15.04.02. Objectif**

Il s'agit de sauvegarder un cours d'eau et ses berges comme lieu de promenade et de délassément.

**Art. 15.04.03. Protection**

- 1 A l'intérieur de cette zone, toute modification de la destination du site est interdite. Le canal et ses berges boisées seront maintenus dans leur état actuel et l'embuissonnement des rives sera favorisé.
- 2 Sont réservés les travaux d'entretien du canal de la Thielle selon la convention intercantonale de 1985 sur la 2ème correction des eaux du Jura.

**Art. 16.01. Définition**

Les objets particuliers protégés comprennent les objets naturels isolés protégés par la législation fédérale (cours d'eau, étangs, mares, haies) et d'autres éléments naturels et paysagers.

**Art. 16.02. Haies**

- 1 Toutes les haies sont protégées par la loi fédérale sur la chasse et la protection des mammifères et oiseaux sauvages du 20 juin 1986, par la loi fédérale sur la protection de la nature et du paysage du 1er juillet 1966 et l'arrêté cantonal concernant la protection des haies du 19 janvier 1994.
- 2 Les haies doivent être entretenues de façon à leur conserver une bonne valeur écologique. Il s'agit de favoriser la diversité des strates (arbres, arbustes, buissons) et de préserver la bande herbeuse située au pied de la haie (ourlet) en la fauchant en automne seulement.
- 3 La haie ne doit jamais être rabattue ou recépée sur plus du tiers de sa longueur.
- 4 En vertu de la législation fédérale (Osubst), l'utilisation de produits pour le traitement des plantes est interdite.

**Art. 16.03. Cours d'eau**

- 1 Les cours d'eau sont protégés par la législation fédérale et cantonale. Ils figurent dans l'inventaire des milieux naturels et sur sa carte.
- 2 Les travaux de correction des rives ne doivent être entrepris que si la sécurité l'exige et si possible avec les méthodes de corrections douces du génie biologique (stabilisation végétale). Toute pollution des eaux doit être évitée.

**Art. 16.04. Autre objets naturels**

- 1 Divers milieux naturels isolés présentent un intérêt écologique et paysager. Ils figurent dans l'inventaire des milieux naturels et sur sa carte. Ce sont :
  - Les bosquets et les arbres ou buissons isolés;
  - Les parcs boisés;
  - Les allées d'arbres;
  - Les vergers.
- 2 Sauf impératifs techniques et économiques, ces milieux doivent être préservés et entretenus de manière à garder leur valeur écologique et paysagère. Les plantations doivent être rajeunies et complétées
- 3 Les blocs erratiques sont protégés par le décret cantonal du 18 avril 1895 concernant la conservation des blocs erratiques. Les principaux d'entre-eux figurent sur le plan d'aménagement local.

|                       |   |
|-----------------------|---|
| <b>Art. 16.05.</b>    | <b>Allée d'arbres de la Tène</b>  |
| <b>Art. 16.05.01.</b> | <b>Description</b><br>Cet objet est constitué d'une allée double composée de diverses essences.   |
| <b>Art. 16.05.02.</b> | <b>Objectif</b><br>Il s'agit de sauvegarder une allée de beaux arbres présentant un intérêt paysager élevé.   |
| <b>Art. 16.05.03.</b> | <b>Protection</b><br>Cette allée d'arbres est protégée et l'abattage des arbres peut être autorisé par le Conseil communal, avec l'accord de l'office de la conservation de la nature, en cas de nécessité, pour les éléments malades ou morts. Les arbres abattus seront remplacés par des arbres de même essence. |

## **4<sup>ème</sup> partie      Équipement des zones d'urbanisation**

---

### **Chapitre 17      Dispositions générales**

---

|                    |  |
|--------------------|--|
| <b>Art. 17.01.</b> | <b>Règles applicables</b><br>Les règles applicables à l'équipement des zones d'urbanisation sont définies aux articles 109 à 122 LCAT et 43 à 45 RELCAT. |
|--------------------|--|

### **Chapitre 18      Contributions des propriétaires aux frais d'équipement**

---

|                    |   |
|--------------------|---|
| <b>Art. 18.01.</b> | <b>Part des propriétaires</b><br><ol style="list-style-type: none"> <li>1 Dans les secteurs non équipés ou partiellement équipés de la localité où s'applique le système de la contribution, la part des propriétaires fonciers est la suivante : <ol style="list-style-type: none"> <li>a) Équipement de base : 50 %</li> <li>b) Équipement de détail : 80 %</li> </ol> </li> <li>2 Les autres règles applicables aux contributions des propriétaires sont définies aux articles 115 à 117 LCAT et 43 RELCAT.</li> </ol> |
|--------------------|---|

### **Chapitre 19      Taxe d'équipement due par les propriétaires**

---

|                    |  |
|--------------------|--|
| <b>Art. 19.01.</b> | <b>Montant</b><br><ol style="list-style-type: none"> <li>1 Dans les secteurs équipés ou partiellement équipés de la localité où s'applique le système de la taxe d'équipement, la participation des propriétaires, pour toute construction nouvelle, est la suivante : <ol style="list-style-type: none"> <li>a) Fr. 6.- par m<sup>3</sup> SIA de construction;</li> <li>b) Fr. 8.- par m<sup>2</sup> de parcelle desservie, selon le plan cadastral.</li> </ol> </li> </ol> |
|--------------------|--|

2 Dans les mêmes secteurs, les propriétaires s'acquittent d'une taxe d'équipement de Fr. 6.- par m<sup>3</sup> SIA nouvellement construit, lors d'agrandissement ou transformation importants.

3 Le montant de la taxe d'équipement est adapté chaque année à l'indice zurichois du coût de la construction de logements.

Base : 100, le 1er octobre 1988.

4 Les autres règles applicables à la taxe d'équipement sont définies à l'article 118 LCAT.

**Art. 19.02. Bâtiments agricoles**

La taxe d'équipement n'est due qu'en cas de construction ou d'agrandissement de la partie habitable des bâtiments agricoles existants.

---

**Chapitre 20 Autres dispositions**

---

**Art. 20.01. Autres taxes**

Les taxes ou frais de raccordement et d'utilisation sont indépendants du présent règlement

**Art. 20.02. Prestations des services publics**

1 La commune n'est pas tenue d'étendre au-delà de la zone d'urbanisation 2 (ZU2), les réseaux de distribution d'eau, de gaz et d'électricité, de collecteurs d'égouts, d'éclairage des voies publiques, de télévision par câble, ainsi que le service de ramassage des ordures ménagères et le déneigement des chaussées.

2 La commune peut cependant assumer l'un ou l'autre de ces services si les conditions locales le permettent et si le propriétaire intéressé peut démontrer objectivement l'existence d'un besoin et s'engager à prendre à sa charge tous les frais supplémentaires d'établissement et d'exploitation qui en résultent.

3 Le service de ramassage des ordures ménagères, d'entretien et de déneigement n'est pas assuré sur les chemins privés.

**Art. 20.03. Zones de constructions basses**

Les zones de constructions basses sont soumises au décret concernant la protection des sites naturels du canton, du 14 février 1966.

---

**5<sup>ème</sup> partie Dispositions finales**

---

**Chapitre 21 Dispositions abrogées ou modifiées**

---

**Art. 21.01. Dispositions abrogées**

1 Les articles 1 à 3, 7 à 12, 17, 23, 24, 26, 36, 58 à 109, 110 bis, 111 à 116, 118 à 124, 166 du règlement d'urbanisme du 4 mars 1983 sont abrogés.

- 2 Le plan de zones de la commune de Marin-Epagnier du 4 mars 1983 est abrogé ainsi que ses modifications du 1er février 1981 (zone industrielle des Bourguignonnes), du 26 novembre 1986 (zone industrielle du Pré de la Mottaz), du 9 janvier 1991 (zone d'industrie lourde au Bois d'Epagnier), du 24 novembre 1993 (zone horticole et commerciale).
- 3 L'arrêté du 4 juillet 1990 concernant la modification du secteur "Cité Martini" est abrogé.
- 4 L'arrêté du 8 octobre 1990 modifiant certains chapitres du règlement d'urbanisme est abrogé.
- 5 Les plans de quartier Les Couviers du 16 février 1979 et du 8 juillet 1981, le plan de quartier de la fin d'Epagnier du 25 mai 1979 et le plan de quartier du Champ des Piecettes du 7 janvier 1983 sont abrogés.

**Art. 21.02. Dispositions modifiées**

Le titre du règlement d'urbanisme, du 4 mars 1983, est abrogé et remplacé par celui de règlement de construction.

---

**Chapitre 22 Dérogations, recours, renvoi**

**Art. 22.01. Dérogations**

Les règles applicables aux dérogations aux normes d'aménagement du territoire dans la zone d'urbanisation et celles applicables aux dérogations pour les constructions ou les installations hors de la zone d'urbanisation sont définies par la LCAT et le RELCAT.

**Art. 22.02. Recours**

Les autorités de recours et la procédure en matière d'aménagement du territoire sont définis aux articles 125 et 126 LCAT et 6 LConstr.

**Art. 22.03. Renvoi**

Pour les autres dispositions, les articles non abrogés du règlement de construction de la commune de Marin-Epagnier, du 4 mars 1983, sont applicables.

---

**Chapitre 23 Entrée en vigueur**

**Art. 23.01.**

Le présent règlement et le plan d'aménagement ainsi que le plan des degrés de sensibilité au bruit et le plan de site, approuvés par le département de la gestion du territoire, le ....., sont soumis au référendum facultatif.

Ils entrent en vigueur après leur mise à l'enquête publique et leur sanction par le Conseil d'Etat à la date de la publication de cette dernière dans la Feuille officielle cantonale.





## Modification(s)

---

1.