

Règlement d'aménagement

Mandataire:

Lieu d'élaboration: Date d'élaboration

Table des matières

Préambule	4
1ère partie Dispositions générales et définitions	5
Chapitre 1 Prescription générales	5
Chapitre 2 Autorités d'exécution	5
Chapitre 3 Autres dispositions	5
Chapitre 4 Plans communaux.....	6
Chapitre 5 Définition des zones et périmètres	7
Chapitre 6 Informations indicatives.....	9
2 ^{ème} partie Réglementation des zones et périmètres cantonaux.....	9
Chapitre 7 Périmètres cantonaux	9
Chapitre 8 Zone viticole et terrains en nature de vigne (ZVI)	10
3 ^{ème} partie Réglementation des zones et périmètres communaux.....	10
Section I Zone d'urbanisation 2 (ZU2).....	10
Chapitre 9 Dispositions générales	10
Chapitre 10 Zones d'habitation	11
Chapitre 11 Zones d'intérêt général.....	21
Chapitre 12 Zones d'activités économiques	22
Section II Zone agricole	24
Chapitre 13 Définition et réglementation.....	24
Section III Zones et objets particuliers à protéger	24
Chapitre 14 Zone à protéger 2 (ZP2).....	24
Chapitre 15 Objets particuliers à protéger	26
Section V Périmètres communaux	28
Chapitre 16 Périmètre de plan de site (PPS)	28
Chapitre 17 Périmètre de protection paysagère (PPP2)	29
4 ^{ème} partie Équipement des zones d'urbanisation et services.....	29
Chapitre 18 Généralités.....	29
Chapitre 19 Contributions des propriétaires.....	29
Chapitre 20 Taxe d'équipement.....	30
Chapitre 21 Prestations de la commune.....	31
5 ^{ème} partie Dispositions finales	32
Chapitre 22 Dispositions abrogées ou modifiées	32
Chapitre 23 Dérogations, recours.....	32
Chapitre 24 Entrée en vigueur.....	32
Annexes	34

Modification(s)	35
-----------------------	----

Préambule

Le Conseil général de la commune de Fresens

Vu la législation fédérale;

Vu la loi sur l'aménagement du territoire, du 22 juin 1979 (LAT);

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

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

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 1991 (OTD);

Vu la loi fédérale sur la protection des eaux, du 24 janvier 1998 (Leaux);

Vu la loi fédérale sur les forêts, du 4 octobre 1991 (LFo) et son ordonnance, du 30 novembre 1992 (OFo);

Vu la législation cantonale;

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 16 octobre 1996;

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

Vu la loi sur la protection des biens culturels, du 27 mars 1995;

Vu la loi forestière cantonale, du 6 février 1996;

Vu la loi cantonale sur les constructions, du 25 mars 1996, et son règlement d'exécution, du 16 octobre 1996;

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 la loi sur la viticulture, du 30 juin 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 la loi cantonale concernant le traitement des déchets, du 13 octobre 1986, modifiée le 5 octobre 1988, (LCTD);

Vu l'arrêté du Conseil d'Etat concernant la protection des haies et des bosquets du 21 août 1996.

Sur proposition du Conseil communal,

arrête:

1ère partie Dispositions générales et définitions

Chapitre 1 Prescription générales

Art. 1.01. Principes

- 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 confère 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 en vue de préserver et favoriser un environnement naturel et construit de qualité.
- 3 Le cas échéant il prend contact avec les autorités des communes voisines en vue d'assurer un aménagement régional du territoire.
- 4 Il peut être secondé dans ces buts par un urbaniste, un architecte ou tout autre spécialiste en la matière.

Art. 2.03. Commission d'urbanisme

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

Chapitre 3 Autres dispositions

Art. 3.01. 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. 4.01. Plans directeurs communaux

- 1 Les plans directeurs communaux sont définis à l'art. 44 LCAT.
- 2 Le plan directeur de l'aménagement communal, ou encore ci-après le rapport justificatif, est un instrument de coordination des activités et des principes de développement de la commune. Il a un caractère indicatif.
- 3 Il définit les objectifs communaux et la liste des mesures à prendre pour les atteindre.
- 4 Le rapport justificatif est soumis à l'approbation du Conseil général.
- 5 La commune veille périodiquement à son réexamen et à son adaptation.
- 6 La commune peut établir des plans directeurs sectoriels pour certaines parties de son territoire, conformément à l'art. 44 LCAT.

Art. 4.02. Plans d'affectation

Les plans d'affectation communaux sont définis à l'article 43 LCAT. Ils peuvent comprendre:

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

Art. 4.03. Plan d'aménagement

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

- a) Plans d'affectation :
 - Plan d'ensemble de la commune 1:5'000
 - Plan d'urbanisation 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
 - Aperçu de l'état d'équipement 1:2'000
 - Inventaire des objets naturels 1:5'000

Art. 4.04. Plans spéciaux

Les plans spéciaux sont définis et régis par les articles 65 à 70 LCAT.

Art. 4.05. Plans d'alignement communaux

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

Art. 4.06. Plans de quartier et de lotissement

Les plans de quartier et de lotissement sont définis et régis par les articles 79 à 83 LCAT.

Art. 4.07. Plans d'équipement

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

- a) Plan d'alimentation en eau.
- b) Plan d'alimentation en électricité.
- c) Plan directeur des canalisations d'égouts

Chapitre 5 Définition des zones et périmètres

Art. 5.01. Zones

Le territoire communal est divisé en zones qui déterminent l'utilisation du sol.

Art. 5.02. Périmètres

Les zones d'affectation peuvent être inscrites en totalité ou en partie dans des périmètres à l'intérieur desquels des objectifs d'aménagement particuliers sont recherchés.

Art. 5.03. 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.
- 3 La verdure et l'arborisation ont leur importance au même titre que le bâti.
- 4 Les espaces publics (routes, places, jardins) font l'objet d'une planification particulière.

Art. 5.04. Zones d'affectation cantonale

Art. 5.04.01. Objectifs

- 1 Les zones d'affectation cantonale déterminent la destination du sol selon la législation neuchâteloise.
- 2 Elles font l'objet d'un report sur le plan d'aménagement communal.

Art. 5.04.02. Énumération

Constitue une zone d'affectation cantonale:

- a) La zone viticole et les terrains en nature de vigne (ZVI), définie par la loi cantonale sur la viticulture, du 30 juin 1976;

Art. 5.05. Périmètres cantonaux

Art. 5.05.01. Objectifs

- 1 Les périmètres cantonaux répondent à des besoins définis par le canton. Ils englobent une ou plusieurs parties de zone.

2 Ils font l'objet d'un report sur le plan d'aménagement communal.

Art. 5.05.02. Énumération

Constitue un périmètre cantonal:

- Le périmètre de protection de site archéologique (PPSA).

Art. 5.06. Zones d'affectation communales

Art. 5.06.01. Objectifs

Les zones d'affectation communale déterminent l'affectation du sol, selon décision communale.

Art. 5.06.02. Énumération

- 1 Constituent des zones d'affectation communale :
 - a) La zone d'urbanisation 2 (ZU2)
 - b) La zone agricole (ZA)
 - c) La zone à protéger 2 (ZP2)
 - d) La zone de protection paysagère (ZPP)
- 2 La zone d'urbanisation 2 (ZU2) est subdivisée comme suit :
 - a) Zone mixte d'ancienne localité (ZMAL)
 - b) Zone d'approche de l'ancienne localité (ZAAL)
 - c) Zone d'habitation à faible densité 1 (ZHFD 1)
 - d) Zone d'habitation à faible densité 2 (ZHFD 2)
 - e) Zone d'habitation à faible densité 3 (ZHFD 3)
 - f) Zone d'utilité publique (ZUP)
 - g) Zone artisanale et industrielle (ZAI)
- 3 La zone à protéger 2 (ZP2), qui comprend les zones de protection suivantes:
 - a) Pan de Seylaz (ZP2-1)
 - b) Ruisseau des vignes (ZP2-2)
 - c) Aux Crevées (ZP2-3)
 - d) Pré St-Pierre (ZP2-4)
 - e) Vallon boisé de la Vaux (ZP2-5)

Art. 5.07. Périmètres communaux

Art. 5.07.01. Objectifs

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

Art. 5.07.02.**Énumération**

Constituent des périmètres communaux:

- a) Le périmètre de plan de site (PPS)
- b) Le périmètre de protection paysagère (PPP2)

Chapitre 6**Informations indicatives**

Art. 6.01**Définition**

Les informations indicatives comprennent les objets naturels isolés protégés par des mesures fédérales ou cantonales spécifiques, de même que des indications utiles à la gestion du territoire communal, mais qui n'ont pas un caractère contraignant.

Art. 6.02.**Énumération**

Les éléments suivants constituent des informations indicatives:

- a) Surfaces d'assolement
- b) Zones de protection des captages d'eau
- c) Forêt
- d) Cours d'eau, mares, étangs
- e) Haies, allée d'arbres, bosquets
- f) Mur de vigne
- g) Bloc erratique
- h) Monuments culturels, mégalithes (Clôture de pierres dressées, La Pierre à âmes)
- i) Points de vue
- j) Limite communale
- k) Limite nationale

2^{ème} partie**Réglementation des zones et périmètres cantonaux**

Chapitre 7**Périmètres cantonaux**

Art. 7.01.**Périmètre de site archéologique****Art. 7.01.01.****Objectifs**

L'objectif dans ce périmètre est de permettre l'intervention préventive de l'archéologue cantonal.

Art. 7.01.02.**Règles applicables**

A l'intérieur du périmètre, l'archéologue cantonal doit être averti suffisamment à l'avance de tous travaux de terrassement, d'excavation ou de construction, dans le but de planifier d'éventuelles fouilles.

Chapitre 8 **Zone viticole et terrains en nature de vigne (ZVI)**

Art. 8.01. **Définition**

La zone viticole et les terrains en nature de vigne sont composés des secteurs définis à l'article 2 de la loi sur la viticulture, du 30 juin 1976.

Art. 8.02. **Règles applicables**

Cette zone et ces terrains sont soumis à la loi sur la viticulture, et aux articles 54 et 55 LCAT.

3^{ème} partie **Réglementation des zones et périmètres communaux**

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

Chapitre 9 **Dispositions générales**

Art. 9.01. **Ordre et dimensions des constructions**

- 1 Les définitions relatives à l'ordre, aux dimensions des constructions et aux types d'habitation figurent aux articles 8 à 26 du règlement d'exécution de la loi cantonale sur l'aménagement du territoire, ci-après RELCAT.
- 2 Lorsque la réglementation de zone prévoit des densités minimales, celles-ci ne sont pas exigibles lorsqu'il est impossible de les respecter lors de transformation ou agrandissement d'un bâtiment existant, ou pour les petites constructions annexes, tels les garages.

Art. 9.02. **Implantation des constructions**

- 1 L'implantation des constructions peut être fixée par un plan d'alignement, un plan de quartier ou un plan spécial.
- 2 Si l'implantation des constructions n'est pas fixée par un tel plan, l'orientation de celles-ci peut être demandée parallèlement ou perpendiculairement aux routes ou aux courbes de niveau. Elle peut aussi être précisée par quartier et par zone, mais elle doit impérativement être en harmonie avec l'aspect général du site.
- 3 A défaut de plans d'alignement sanctionnés ou légalement valables, 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. 9.03. **Plan de site**

- 1 Un plan de site a été élaboré, conformément à l'article 14 de la loi sur la protection des biens culturels, du 27 mars 1995, et à l'article 57a de la loi cantonale sur l'aménagement du territoire. Il porte sur la zone mixte d'ancienne localité de Fresens.

- 2 Ce plan de site est basé sur un recensement architectural qui répertorie 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 du plan de site pour toute réhabilitation, transformation ou reconstruction de bâtiments concernés par le recensement.

Chapitre 10 Zones d'habitation

Art. 10.01. Zone mixte de l'ancienne localité (ZMAL)

Art. 10.01.01. Caractère

La zone mixte d'ancienne localité est constituée des deux noyaux historiques du village de Fresens. Elle est composée d'anciennes maisons rurales, principalement du 19ème siècle, d'annexes et de divers bâtiments utilitaires.

Art. 10.01.02. Objectifs

- 1 Il y a lieu de préserver le caractère architectural et esthétique de l'ancienne localité, dans le respect de sa structure originelle.
- 2 Les espaces non construits (jardins, espaces libres entre les constructions, placettes, passages et escaliers, murs et murets, fontaines, etc.) font partie du cachet du site bâti. Ces éléments méritent d'être préservés au même titre que les bâtiments.
- 3 Il convient de maintenir la vitalité du vieux village en rendant possible une meilleure occupation du volume bâti et la mixité des affectations, tout en garantissant la préservation du patrimoine bâti et la qualité de vie des habitants.

Art. 10.01.03. Affectation

- 1 Cette zone est destinée à l'habitation et aux activités agricoles. Le développement de l'artisanat et de services compatibles avec l'habitation et ne portant pas préjudice à l'aspect du site, sont autorisés.
- 2 Les activités moyennement gênantes compatibles avec le DS III y sont admises, conformément à l'ordonnance fédérale sur la protection contre le bruit (OPB).

Art. 10.01.04. Protection du patrimoine et de l'aspect du site

- 1 La zone mixte de l'ancienne localité fait l'objet d'un plan de site, au sens de la loi sur la protection des biens culturels et de la loi cantonale sur l'aménagement du territoire.
- 2 Il est tenu compte de ce plan de site pour toute réhabilitation, transformation ou reconstruction.

Art. 10.01.05. *Ordre et dimensions des constructions*

- 1 L'ordre contigu est applicable.
- 2 L'ordre non contigu est respecté là où il existe.
- 3 Pour les reconstructions, le pied des bâtiments préexistants détermine l'implantation, sauf impératifs de sécurité. Les distances latérales sont conservées et les ouvertures acquises (portes, fenêtres).
- 4 Pour les nouvelles constructions l'ordre et la dimension des constructions doivent respecter le caractère des ensembles voisins.
- 5 La contiguïté impose la recherche d'une certaine harmonisation des éléments architecturaux à l'échelle de la rue, dans l'exécution des façades, dans les volumes des bâtiments et le choix des matériaux.
- 6 Les accidents de façades (décrochements en plan et en élévation) constituent un élément du site et doivent être conservés.
- 7 La réunion de parcelles peut être autorisée à condition que les anciennes limites cadastrales apparaissent en façade après reconstruction, avec des décalages correspondants de corniches.

Art. 10.01.06. *Dimensions des constructions*

- a) Hauteur moyenne à la corniche: selon l'existant.
Pour les nouveaux bâtiments la hauteur de corniche doit s'harmoniser avec les bâtiments principaux voisins.
- b) Longueur maximale pour les ensembles d'ordre non contigu: 20 m.
- c) Gabarits pour les ensembles d'ordre non contigu:
Façade principale alignée sur rue dans l'esprit des bâtiments voisins, gabarit appliqué dans les autres directions: 75°.

Art. 10.01.07. *Démolitions et transformations*

- 1 La démolition des bâtiments intéressants est en principe interdite. Celle des bâtiments typiques et pittoresques est à éviter.
- 2 Les transformations doivent prendre en compte l'évaluation du recensement architectural.
 - a) Pour les bâtiments intéressants, les volumes existants et les structures du gros œuvre sont maintenus. L'aspect extérieur est conservé, et la substance intérieure préservée autant que possible.
 - b) Le caractère des bâtiments typiques et pittoresques sera respecté. Le volume et les niveaux existants seront maintenus dans la mesure où ils participent à la qualité du site. Les altérations signalées dans le recensement architectural seront corrigées, dans la mesure du possible.
 - c) La transformation des bâtiments perturbants doit viser à rétablir l'harmonie avec l'environnement construit.

- 3 Lors de transformations et de restaurations, les matériaux mis en œuvre, les crépis, les badigeons, les formes des toitures, les tuiles, les ouvertures, les proportions s'adaptent à l'environnement construit.
- Il en est de même des couleurs des façades qui doivent s'harmoniser à celles des bâtiments voisins. Dans la mesure du possible, les erreurs commises précédemment sont corrigées.
- 4 Les revêtements de façade en tôles ou plaques plates ou ondulées sont interdits.
- 5 Les transformations des combles sont autorisées, pour autant qu'elles ne portent pas atteinte à la valeur architecturale du bâtiment.
- 6 La pose d'éléments architecturaux inspirés des traditions d'autres régions ou pays est interdite. En revanche, il est permis de faire usage d'un traitement architectural de conception contemporaine, pour autant qu'il n'entre pas en contradiction avec le caractère du bâtiment concerné.

Art. 10.01.08.

Constructions nouvelles et reconstructions

- 1 Les nouvelles constructions doivent s'intégrer dans la structure bâtie existante.
- 2 L'architecture, les volumes, les proportions, les matériaux, la couleur des constructions doivent être en harmonie avec le caractère et l'ambiance générale de la rue et des bâtiments avoisinants.

La nature des reconstructions dépend de la valeur de l'immeuble remplacé:

- a) Pour les bâtiments intéressants ainsi que pour les bâtiments typiques ou pittoresques, le volume est en principe maintenu. La hauteur des corniches et des faîtes des maisons à reconstruire restera égale à la hauteur existante. Toutefois, il sera possible de l'harmoniser, pour améliorer l'intégration dans le site, à la hauteur des bâtiments avoisinants.
- b) Pour les bâtiments perturbants, une harmonisation des volumes et de l'aspect avec l'environnement construit est recherchée.

Art. 10.01.09.

Façades

- 1 En général les façades sont crépies. Leur ton général sera choisi dans une gamme apparentée aux terres, excluant les teintes violentes et les blancs crus.
- 2 Un échantillon de couleurs de façade doit être présenté au Conseil communal. En cas de doute sur l'opportunité des teintes, ce dernier est en droit de demander que des essais soient effectués sur le bâtiment même.

Art. 10.01.10.

Fenêtres

- 1 Les fenêtres seront du type rectangulaire vertical.

- 2 Les encadrements de fenêtres seront marqués, et dans la mesure du possible en pierre naturelle ou en fausse pierre.

Art. 10.01.11

Toitures

- 1 Les toits plats sont interdits.
- 2 La forme des toitures doit être harmonisée avec celle des constructions voisines. Le style des toitures du village doit être respecté.
- 3 D'autres toitures pourront être autorisées par le Conseil communal si la preuve est apportée, par exemple par un croquis à l'échelle de l'ensemble de la rue, qu'elles ne gênent pas à l'harmonie générale.

Art. 10.01.12.

Couvertures

- 1 Les toits sont recouverts de tuiles de couleur rouge ou brune, dans la mesure du possible en terre cuite non engobée.
- 2 En cas de reconstruction, transformation ou restauration, les anciennes tuiles seront réutilisées dans la mesure du possible.
- 3 Les ferblanteries seront limitées le plus possible et leur couleur s'harmonisera à celle des tuiles.
- 4 Les arêtières de métal sont interdits.

Art. 10.01.13.

Lucarnes et tabatières

- 1 Jusqu'à 35° d'inclinaison, les pans de toits sont toujours francs de lucarnes, les tabatières de type velux et autres étant admises.
- 2 Les lucarnes et tabatières ne dépasseront pas en largeur totale 30 % de la longueur de la façade. Elles doivent être axées sur les fenêtres situées en façade.
- 3 Une seule rangée de lucarnes est autorisée entre le chéneau et le faite du toit, et seulement sur deux pans opposés.

Art. 10.01.14.

Étages en attique

Les étages en attique sont interdits, de même que les balcons-terrasses encastrés dans le toit.

Art. 10.01.15.

Balcons

- 1 La création de balcons est soumise à sanction, et peut être refusée si elle porte atteinte à l'image de la rue ou à l'architecture du bâtiment.
- 2 Les balcons existants feront l'objet d'une attention particulière en cas de transformation, afin d'être bien intégrés à l'architecture. Ils seront munis de garde-corps dont le détail sera soumis à sanction.
- 3 En cas de transformation, on corrigera les balcons qui déparent le site.

Art. 10.01.16.

Antennes et antennes paraboliques

Le Conseil communal est en droit d'intervenir si le nombre, la couleur, la disposition ou encore la dimension des antennes paraboliques porte

atteinte à la protection du paysage et des sites, et s'il s'avère que les besoins essentiels en matière de réception de programmes sont couverts.

Art. 10.01.17. Garages

- 1 En principe, les garages ne sont autorisés que s'ils sont incorporés dans le corps du bâtiment, ou dans une dépendance existante et pour autant qu'ils ne portent pas atteinte à la valeur architecturale du bâtiment et du site.
- 2 Si aucune solution satisfaisante ne peut être trouvée dans les volumes existants, le Conseil communal peut autoriser la construction d'un nouveau volume séparé pour autant que la preuve de la bonne intégration dans le site puisse être apportée.
- 3 Les toitures à pans sont obligatoires, à moins que l'ouvrage ne soit enterré dans la pente et recouvert de verdure. Les matériaux utilisés pour la construction de garages s'harmoniseront avec ceux du bâtiment principal ou des immeubles voisins.

Art. 10.01.18. Aménagement des espaces extérieurs

- 1 Un soin particulier est porté à l'aménagement des abords des bâtiments afin de respecter la morphologie existante (murets, escaliers, perrons, jardins, placettes, passages, verdure et arborisation) et de conserver la richesse du site construit.
- 2 Dans la mesure du possible, des pavés-gazon, grilles-gazon ou autres procédés semblables, seront utilisés pour l'aménagement des places de stationnement, de manière à préserver l'aspect verdoyant des abords.

Art. 10.01.19. Approbation du service cantonal des monuments et sites

En zone mixte 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. 10.01.20. Degré de sensibilité au bruit

Le plan des degrés de sensibilité au bruit attribue le DS III à cette zone.

Art. 10.01.21. Renvoi

Pour les autres dispositions, le règlement de construction est applicable, de même que les mesures de protection prévues par le plan et le règlement pour les zones de protection des sources et captages de Fresens.

Art. 10.02. Zone d'approche de l'ancienne localité (ZAAL)

Art. 10.02.01. Caractère

Cette zone prolonge l'ancienne localité au nord-est et nord-ouest. Elle est composée de bâtiments ruraux imposants et de quelques constructions utilitaires.

- Art. 10.02.02. Objectifs**
Une relation harmonieuse avec les bâtiments de la zone d'ancienne localité est souhaitée. (Volumes généraux, matériaux des nouvelles constructions et des bâtiments existants.)
- Art. 10.02.03. Affectations**
 - 1 Cette zone est destinée à l'habitat et aux activités agricoles, artisanales et tertiaires.
 - 2 Les activités ne provoquant pas de trafic important dans le centre du village sont autorisées.
- Art. 10.02.04. Ordre des constructions**
 - 1 L'ordre non contigu au sens de l'article 40 RELCAT est applicable.
 - 2 Les habitations jumelées et les constructions juxtaposées sont autorisées, dans les limites de la longueur maximale admise pour de telles constructions et le respect des gabarits.
- Art. 10.02.05. Degré d'utilisation des terrains**
 - a) Densité : $2,5 \text{ m}^3/\text{m}^2$ au maximum
 - b) Taux d'occupation du sol : 40 % au maximum
 - c) Indice d'espaces verts : 25 % au minimum
- Art. 10.02.06. Dimensions des constructions**
 - a) Longueur maximale :
Bâtiments isolés 24 m.
Habitations jumelées et constructions juxtaposées : 36 m.
 - b) Profondeur de mitoyenneté : 15 m. au maximum
 - c) Hauteur de corniche : 7,0 m.
 - d) Nombre de niveaux apparents : 3(y compris combles)
- Art. 10.02.07. Gabarits**
 - a) 60° dans toutes les directions
 - b) La façade principale doit être alignée sur la rue dans l'esprit des bâtiments de l'ancienne localité.
- Art. 10.02.08. Toitures**
 - 1 La forme des toitures, l'orientation du faîte et le mode de couverture doivent être en harmonie avec le site bâti ancien, et les conditions particulières du lieu.
 - 2 Les toitures à deux pans sont obligatoires.
 - 3 Des toitures plates pourront être admises pour des petites constructions annexes disposées en retrait, et des bâtiments utilitaires d'un étage seulement.

- Art. 10.02.09. Architecture**
- 1 Pour répondre à l'objectif de la zone, l'esprit de l'architecture traditionnelle devra être respecté (volumes généraux, matériaux utilisés, etc.) tout en tenant compte de la fonction des nouveaux bâtiments.
- Art. 10.02.10. Degrés de sensibilité au bruit**
- Le plan des degrés de sensibilité au bruit fixe le DS III pour cette zone, à l'exception de la Pension « Chantevent » protégée par le DS II.
- Art. 10.02.11. Protection du patrimoine et de l'aspect du site**
- 1 En zone d'approche de l'ancienne localité, tous les travaux soumis au permis de construire sont présentés au service cantonal de la protection des monuments et des sites pour préavis.
 - 2 Les recommandations de la fiche d'ensemble du recensement architectural seront prises en compte pour toute réhabilitation, transformation, reconstruction de bâtiment compris à l'intérieur de la zone d'approche de l'ancienne localité.
- Art. 10.02.12. Renvoi**
- Pour les autres dispositions, le règlement de construction est applicable, de même que les mesures de protection prévues par le plan et le règlement pour les zones de protection des sources et captages de Fresens.
- Art. 10.03. Zone d'habitation à faible densité 1 (ZHFD1)**
- Art. 10.03.01. Caractère**
- Cette zone est caractérisée par la prédominance de l'habitat individuel.
- Art. 10.03.02. Objectifs**
- La qualité de l'habitat et de l'architecture est recherchée.
- Art. 10.03.03. Affectation**
- 1 Cette zone est destinée à l'habitat individuel, au sens de l'article 42 RELCAT.
 - 2 Des activités ne provoquant pas de gêne pour le voisinage y sont autorisées.
- Art. 10.03.04. Ordre des constructions**
- 1 L'ordre non contigu au sens de l'article 40 RELCAT est applicable.
 - 2 Les habitations jumelées sont autorisées, dans les limites de la longueur maximale admise pour de telles constructions et le respect des gabarits.
- Art. 10.03.05. Degré d'utilisation des terrains**
- Habitations individuelles isolées:
- a) Densité : $1,2 \text{ m}^3/\text{m}^2$ au maximum
 - b) Taux d'occupation du sol : 20 % au maximum

- c) Indice d'espaces verts : 30 % au minimum

Habitations individuelles jumelées :

- a) Densité 1,5 m³/m² 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 :
Habitations isolées 16 m.
Habitations jumelées 24 m.
- b) Profondeur de mitoyenneté : 15 m. au maximum
- c) Hauteur de corniche : 6,0 m.
- d) Nombre de niveaux apparents : 3(y compris combles)

Art. 10.03.07. Gabarits

- a) 45° dans la direction générale sud.
- b) 60° dans les autres directions

Art. 10.03.08. Toitures

- 1 La forme des toitures, l'orientation du faîte et le mode de couverture doivent être en harmonie avec le caractère du village, et être adaptés à l'architecture du bâtiment.
- 2 Les toitures à deux pans sont la règle pour les bâtiments d'habitation.

Art. 10.03.09. Architecture

- 1 Une attention particulière sera accordée à la qualité des vues sur le village depuis le sud.

Art. 10.03.10. Degrés de sensibilité au bruit

Le plan des degrés de sensibilité au bruit fixe le DS II pour cette zone.

Art. 10.03.11. Renvoi

Pour les autres dispositions, le règlement de construction est applicable, de même que les mesures de protection prévues par le plan et le règlement pour les zones de protection des sources et captages de Fresens.

Art. 10.04. Zone d'habitation à faible densité 2 (ZHFD2)

Art. 10.04.01. Caractère

Cette zone est constituée de deux secteurs, l'un en amont, au nord-ouest du village, comprenant d'importantes surfaces libres de construction, l'autre, plus modeste, au sud de la zone d'ancienne localité.

Art. 10.04.02. Objectifs

Vu la proximité de cette zone avec l'ancienne localité, la topographie décline du terrain et l'importance des surfaces libres de construction, la qualité des projets et une coordination d'ensemble sont souhaitables, de même qu'une réflexion sur les conditions d'une transition harmonieuse entre le vieux village, les autres zones et la campagne environnante.

Art. 10.04.03. Affectation

- 1 Cette zone est destinée à l'habitat individuel et à l'habitat groupé, au sens des articles 42 et 43 RELCAT .
- 2 Des activités ne provoquant pas de gêne pour le voisinage y sont autorisées.

Art. 10.04.04. Ordre des constructions

- 1 L'ordre non contigu au sens de l'article 40 RELCAT est applicable.
- 2 Les habitations jumelées et les constructions juxtaposées individuelles et groupées sont autorisées, dans les limites de la longueur maximale admise et le respect des gabarits
- 3 Les plans de quartier peuvent déroger aux prescriptions communales relatives à la longueur maximale des constructions et au respect des gabarits entre les bâtiments situés dans le plan de quartier, conformément à l'art. 79, al. 2 LCAT.

Art. 10.04.05. Degré d'utilisation des terrains

Habitations individuelles isolées:

- a) Densité $1,5 \text{ m}^3/\text{m}^2$ au maximum
- b) Taux d'occupation du sol : 25 % au maximum
- c) Indice d'espaces verts : 30 % au minimum

Habitations individuelles jumelées et habitations individuelles groupées :

- a) Densité: $1,7 \text{ m}^3/\text{m}^2$ au maximum
- b) Taux d'occupation du sol : 30 % au maximum
- c) Indice d'espaces verts : 25 % au minimum

Art. 10.04.06. Dimensions des constructions

- a) Longueur maximale :
Habitations individuelles isolées 24 m.
Habitations jumelées et habitat individuel groupé 36 m.
- b) Profondeur (maisons mitoyennes) : 15 m. au maximum
- c) Hauteur de corniche : 6,0 m.
- d) Hauteur maximale au faîte: 9,0 m.
- e) Nombre de niveaux apparents : 3 (y compris combles)

Art. 10.04.07. Gabarits

- a) 45° dans la direction générale sud

b) 60° dans les autres directions.

Art. 10.04.08. Toitures

- 1 La forme des toitures et l'orientation du faite doivent être adaptées à l'architecture de l'immeuble et être harmonisées avec l'ancienne localité.
- 2 Les toitures à deux pans sont la règle pour les bâtiments d'habitation.

Art. 10.04.09. Architecture et urbanisation

- 1 La qualité de l'architecture, de même qu'une excellente intégration dans le site devra être garantie.
- 2 Les projets développés sur le site devront être conçus de manière à :
 - Assurer un développement cohérent de l'équipement
 - Utiliser les surfaces constructibles de manière économique
 - Favoriser une urbanisation d'ensemble de bonne facture
 - Garantir à chacun la préservation des vues et une bonne qualité d'habitat

Art. 10.04.10. Degrés de sensibilité au bruit

Le plan des degrés de sensibilité au bruit fixe le DS II pour cette zone.

Art. 10.04.11. Renvoi

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

Art. 10.05. Zone d'habitation à faible densité 2 (ZHFD3)

Art. 10.05.01. Caractère

Cette zone, située au sud du village, est occupée par quelques maisons individuelles isolées.

Art. 10.05.02. Objectifs

Il s'agit de compléter cette zone par des constructions du même genre, tout en préservant le dégagement sud depuis le village.

Art. 10.05.03. Affectation

- 1 Cette zone est destinée à l'habitat individuel.
- 2 Des activités ne provoquant pas de gêne pour le voisinage sont autorisées.

Art. 10.05.04. Ordre des constructions

- 1 L'ordre non contigu au sens de l'article 40 RELCAT est applicable.

Art. 10.05.05. Degré d'utilisation des terrains

- a) Densité : 1,0 m³/m² 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 : 16 m.
- b) Profondeur de mitoyenneté : 15 m. au maximum
- c) Hauteur au faîte : 6,50 m.
- d) Nombre de niveaux apparents : 2 (y compris combles)

Art. 10.05.07. *Gabarits*

- a) 45° dans la direction générale sud.
- b) 60° dans les autres directions

Art. 10.05.08. *Toitures*

Les toitures à pans sont obligatoires.

Art. 10.05.09. *Degrés de sensibilité au bruit*

Le plan des degrés de sensibilité au bruit fixe le DSII pour cette zone.

Art. 10.05.10. *Renvoi*

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

Chapitre 11 *Zones d'intérêt général*

Art. 11.01. *Zone d'utilité publique (ZUP)*

Art. 11.01.01. *Caractère*

- 1 La zone d'utilité publique (ZUP) comprend des terrains sur lesquels sont ou seront implantées des constructions et installations publiques.
- 2 Elle comprend les équipements suivants:
 - a) Bâtiment de l'administration communale et de la poste

Art. 11.01.02. *Objectifs*

- 1 Les bâtiments et terrains faisant partie de cette zone doivent être utilisés et aménagés en fonction des besoins de la population.
- 2 Pour toute construction, reconstruction ou transformation de bâtiments publics, l'intégration dans le site est recherchée.

Art. 11.01.03. *Affectation*

Cette zone est réservée aux constructions et installations d'intérêt public tels que jardins d'enfants, écoles, bâtiments administratifs ou techniques communaux, salle polyvalente, abri PC, installations culturelles et sportives, places et espaces verts publics, parkings publics.

Art. 11.01.04. *Ordre des constructions*

L'ordre non contigu au sens de l'article 40 RELCAT est applicable.

Art. 11.01.05.	Degré d'utilisation des terrains <ul style="list-style-type: none"> a) Densité 2,1 m³/m² au maximum b) Taux d'occupation du sol 30% au maximum c) Indice d'espaces verts 25% au minimum
Art. 11.01.06.	Dimensions des constructions <ul style="list-style-type: none"> a) Longueur maximale: 30 m. b) Hauteur de corniche 7 m. <p>Une harmonie avec les dimensions des bâtiments des zones avoisinantes et l'implantation générale des constructions est toutefois recherchée.</p>
Art. 11.01.07.	Gabarits <ul style="list-style-type: none"> a) 45° en limite de zone et dans la direction générale sud b) 60° dans toutes les autres directions.
Art. 11.01.08.	Aménagement des espaces extérieurs <p>L'aménagement des espaces publics et des abords des bâtiments publics devra être particulièrement soigné, et de manière à favoriser la vie sociale et l'animation piétonne.</p>
Art. 11.01.09.	Parkings publics <ul style="list-style-type: none"> 1 Les parkings publics seront arborisés. 2 Les eaux de pluie doivent être évacuées par infiltration diffuse et superficielle.
Art. 11.01.10.	Degré de sensibilité au bruit <p>Les locaux à usage sensible au bruit sont protégés par le degré de sensibilité II.</p>
Art. 11.01.11.	Protection des captages d'eau <p>Les mesures de protection prévues par le plan et le règlement pour les zones de protection des sources et captages d'eau de Fresens sont applicables.</p>
Art. 11.01.12.	Renvoi <p>Pour les autres dispositions, le règlement de construction est applicable, ainsi que les articles 49 à 51 LCAT.</p>
Chapitre 12	Zones d'activités économiques
Art. 12.01.	Zone artisanale et industrielle (ZAI)
Art. 12.01.01.	Caractère <p>La zone artisanale et industrielle (ZAI) située au sud du village comprend plusieurs bâtiments d'exploitation d'une entreprise, et un parc de stationnement.</p>

Art. 12.01.02.

Objectifs

- 1 La création d'une zone artisanale et industrielle est créée pour assurer le maintien d'une entreprise existante et des emplois au village, et permettre les transformations et extensions mineures requises par l'activité à l'intérieur de la zone.
- 2 L'extension de la zone artisanale et industrielle est exclue en raison de la proximité des zones d'habitation, des difficultés d'accès et de la volonté du Conseil communal de maintenir le dégagement au sud du village.

Art. 12.01.03.

Affectation

- 1 Cette zone est réservée aux activités artisanales et industrielles peu nuisances pour le voisinage.
- 2 Les logements ne sont pas autorisés dans cette zone.

Art. 12.01.04.

Ordre des constructions

L'ordre non contigu au sens de l'article 40 RELCAT est applicable en limite de zone.

Art. 12.01.05.

Degré d'utilisation des terrains

- a) Taux d'occupation du sol : 60 % au maximum
- b) Indice d'espaces verts: 15% au minimum

Art. 12.01.06.

Dimensions des constructions

- a) Hauteur au faîte des bâtiments : 9,5 m.

Les installations techniques ponctuelles comme les silos à copeaux n'entrent pas dans le calcul de la hauteur au faîte.

- b) Longueur maximale: 75 m.

Art. 12.01.07.

Gabarits

Les gabarits légaux fixés par le RELCAT sont applicables.

Art. 12.01.08.

Degré de sensibilité au bruit

Les locaux à usage sensible au bruit sont protégés par le degré de sensibilité IV.

Art. 12.01.09.

Prescriptions spéciales

- 1 Les autorités communales et cantonales peuvent imposer des prescriptions spéciales pour sauvegarder l'aspect général de la zone ou protéger les zones environnantes, telles que plantations d'arbres, de haies et de rideaux de verdure.
- 2 Elles ordonnent toutes mesures utiles pour limiter ou supprimer les nuisances.

Section II Zone agricole

Chapitre 13 Définition et réglementation

Art. 13.01. Définition

La zone agricole est définie aux articles 54 et 55 LCAT.

Art. 13.02. Ordre des constructions

L'ordre non contigu au sens de l'article 40 RELCAT est applicable.

Art. 13.03. Dimensions des constructions

Hauteur au faîte : 10,5 m. au maximum pour les bâtiments d'habitation, 14 m. au maximum pour les bâtiments ruraux

Art. 13.04. Gabarits

- a) 30° dans toutes les directions pour les bâtiments d'habitation
- b) Pour les bâtiments ruraux, la LConstr. est applicable.

Art. 13.05. Intégration dans le site

Les constructions et installations devront, en ce qui concerne leurs proportions, l'aspect des façades, la forme des toitures et le choix des matériaux, s'adapter aux groupes de bâtiments existants et s'intégrer dans le site.

Section III Zones et objets particuliers à protéger

Chapitre 14 Zone à protéger 2 (ZP2)

Art. 14.01. Définition

- 1 La zone à protéger est définie à l'article 56 LCAT.
- 2 La zone à protéger 2 (ZP2) est constituée des zones de protection communales ZP2.1 à ZP2.5.

Art. 14.02. Règle générale

- 1 Ces zones doivent rester dans leur état naturel. Toute modification de la nature du sol y est interdite.
- 2 Les travaux agricoles et sylvicoles nécessaires à leur entretien sont autorisés.

Art. 14.03. Pan de Seylaz (ZP2.1)

Art. 14.03.01. Description

D'une superficie de 12'810 m², la ZP2.1 est constituée d'une haie, de bosquets, d'un murgier et de prairies maigres.

Art. 14.03.02. Objectif

Il s'agit de préserver l'intérêt d'une zone variée, constituée notamment des derniers pâturages maigres de la commune.

Art. 14.03.03. *Protection*

A l'intérieur de la zone sont interdits:

- Les drainages
- Le boisement
- L'intensification de l'exploitation.

Art. 14.04. *Ruisseau des vignes (ZP2.2)*

Art. 14.04.01. *Description*

D'une superficie de 43.700 m², cette zone est constituée du cours d'eau et de ses berges, avec des haies, parfois de grands arbres et une forêt sur sol maigre.

Art. 14.04.02. *Objectif*

Il s'agit de préserver les bords du cours d'eau le plus naturellement possible.

Art. 14.04.03. *Protection*

Dans cette zone sont interdits:

- La canalisation ou la mise sous tuyau du cours d'eau;
- Les drainages;
- Le boisement;
- L'intensification de l'exploitation.

Art. 14.05. *Au Crevées (ZP2.3)*

Art. 14.05.01. *Description*

D'une superficie de 2760 m² cette zone est essentiellement constituée d'une prairie maigre.

Art. 14.05.02. *Objectif*

Il s'agit de préserver la diversité floristique d'une prairie maigre.

Art. 14.05.03. *Protection*

Dans cette zone sont interdits:

- Les drainages;
- Le boisement;
- L'intensification de l'exploitation.

Art. 14.06. *Pré St-Pierre (ZP2.4)*

Art. 14.06.01. *Description*

D'une superficie de 2700 m² cette zone est constituée principalement d'un cours d'eau et d'une prairie maigre.

- Art. 14.06.02. *Objectif***
Il s'agit de préserver les bords du cours d'eau le plus naturellement possible et la diversité floristique de la prairie maigre.
- Art. 14.06.03. *Protection***
Dans cette zone sont interdits:
- La canalisation ou la mise sous tuyau du cours d'eau;
 - Les drainages;
 - Le boisement;
 - L'intensification de l'exploitation.
- Art. 14.07. *Vallon boisé de la Vaux (ZP2.5)***
- Art. 14.07.01. *Description***
D'une superficie de 63'500 m² cette zone est constituée principalement d'un vallon boisé au fond duquel s'écoule le ruisseau de la Vaux.
- Art. 14.07.02. *Objectif***
Il s'agit de sauvegarder un vallon boisé et humide, milieu de valeur écologique élevée.
- Art. 14.07.03. *Protection***
Dans cette zone sont interdits:
- Les défrichements;
 - La plantation en forêt d'essences non indigènes et non conformes à la station
 - La construction de nouveaux chemins ou routes autres que piétonniers;
 - L'exploitation de la roche;
 - Les nouveaux captages.

Chapitre 15 Objets particuliers à protéger

- Art. 15.01. *Définition***
Les objets particuliers protégés comprennent les objets naturels isolés protégés par la législation fédérale (cours d'eau, mares, étangs, haies) et divers objets remarquables protégés sur le plan communal.
- Art. 15.02. *Objets particuliers***
- Art. 15.02.01. *Description***
Quelques allées d'arbres ou arbres isolés particuliers ont été remarqués.
Il s'agit des allées suivantes localisées sur le plan d'ensemble de la commune et sur le plan d'urbanisation:
- OPP1: Allée de la route menant à St-Aubin
 - OPP2: Allée de peupliers

- OPP3: Allée de Montalchez
- OPP4: Allée de la Vy d.Etraz.

Et des arbres isolés suivants:

- OPP5: Quatre cerisiers en limite de Sauges
- OPP6: Cerisier des Champs de la Lave
- OPP7: Cerisier des Crevées
- OPP8: Peuplier au sud du village
- OPP9: Arbres isolés de Fin-Dessus

Art. 15.02.02. Protection

- 1 L'abattage des arbres protégés est interdit, sauf en cas de maladie ou de vieillesse, ou s'ils représentent un danger. Les arbres abattus seront remplacés par des arbres de même essence. L'abattage est soumis à autorisation du Conseil communal.
- 2 L'allée de peupliers au centre du village (OPP2) doit être maintenue et dûment entretenue.

Art. 15.03. 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 et par la loi fédérale sur la protection de la nature et du paysage du 1er juillet 1966, ainsi que par l'arrêté du Conseil d'Etat sur la protection des haies du 19 janvier 1994.
- 2 Elles sont reportées sur la carte de l'inventaire des objets naturels et sur le plan d'aménagement.
- 3 Les haies doivent être entretenues de façon à leur conserver une bonne valeur écologique. Il faut en particulier respecter, voire favoriser la diversité des strates (arbres, arbustes, buissons) et préserver la bande herbeuse située au pied de la haie (ourlet) en la fauchant en automne seulement.
- 4 En vertu de l'ordonnance sur les substances dangereuses pour l'environnement, du 9 juin 1986, l'utilisation de produits pour le traitement des plantes et l'épandage d'engrais sont interdits dans les haies et bosquets. Il est en outre interdit d'épandre des engrais sur une bande de 3m de large le long des haies et des bosquets.
- 5 Les haies ne doivent jamais être rabattues ou recépées sur plus du tiers de leur longueur.
- 6 Le Département de la gestion du territoire, représenté par l'Office de la conservation de la nature, peut autoriser, lorsqu'un intérêt prépondérant le justifie, l'élimination d'une haie moyennant compensation. Tout abattage doit être compensé par des plantations d'espèces indigènes adaptées à la station.

Art. 15.04. Cours d'eau

- 1 Les cours d'eau, les mares et les étangs sont protégés par la législation fédérale et cantonale. Ils figurent dans l'inventaire des

milieux naturels et sur sa carte et sont reportés sur le plan d'aménagement.

- 2 Les travaux de correction des rives ne doivent être entrepris que si la sécurité l'exige et si possible avec les méthodes de correction douces du génie biologique (stabilisation végétale).
- 3 En vertu de l'ordonnance sur les substances dangereuses pour l'environnement, du 9 juin 1986, l'utilisation de produits pour le traitement des plantes et l'épandage d'engrais sont interdits aux abords des cours d'eau. Il est en outre interdit d'épandre des engrais sur une bande de 3m de large le long des eaux superficielles.
- 4 Les mares et étangs ne doivent pas être comblés.

Art. 15.05.

Autres éléments

- 1 Divers milieux naturels isolés présentent un intérêt écologique et paysager. Ils figurent dans l'inventaire des milieux naturels et sur son plan. Ce sont :
 - Les emposieux et dépressions
 - Les bosquets et arbres ou buissons isolés;
 - Les vergers ou allées d'arbres;
 - Les pâturages boisés
 - Les murgiers;
 - Les murs de pierres sèches;
- 2 Ces milieux doivent être préservés et entretenus de manière à garder leur valeur écologique et paysagère; les arbres malades ou morts doivent être remplacés. Les murs de pierres sèches feront l'objet d'une attention particulière.

Section V Périmètres communaux

Chapitre 16 Périmètre de plan de site (PPS)

Art. 16.01. Définition

Le périmètre de plan de site est reporté sur le plan d'urbanisation. Il renvoie au recensement architectural et au plan de site effectué pour le village de Fresens.

Art. 16.02. Objectifs

Il s'agit de préserver l'aspect général et le caractère du site, et de permettre une évolution respectant les références architecturales d'origine.

Art. 16.03. Prescriptions

- 1 Pour les immeubles concernés, il est tenu compte du plan de site pour toute transformation et reconstruction.

- 2 En particulier, la transformation ou reconstruction de bâtiments perturbants devra viser à rétablir l'harmonie avec l'environnement construit.
- 3 Les nouvelles constructions à l'intérieur du périmètre de plan de site et à ses abords devront s'harmoniser avec les caractéristiques de l'ensemble du site (orientation des constructions, matériaux, détails constructifs, etc.) tout en assurant la qualité de l'architecture du bâtiment lui-même.

Chapitre 17 Périmètre de protection paysagère (PPP2)

Art. 17.01. Description et objectifs

Ce périmètre, reporté sur le plan d'ensemble et le plan d'urbanisation, représente un paysage particulièrement remarquable méritant protection.

Dans sa partie amont, le périmètre de protection paysagère crée un espace tampon de verdure entre les deux noyaux bâtis originels, qu'il est souhaitable de maintenir.

Art. 17.02. Protection

- 1 Il s'agit de préserver les surfaces comprises à l'intérieur du périmètre de protection paysagère dans leur état actuel.
- 2 Toute construction ou modification du terrain naturel est interdite.

4^{ème} partie Équipement des zones d'urbanisation et services

Chapitre 18 Généralités

Art. 18.01. Règles applicables

Les règles applicables à l'équipement des zones d'urbanisation sont définies aux articles 109 à 122 LCAT et 68 à 70 RELCAT.

Art. 18.02. Etat de l'équipement

Un aperçu de l'état de l'équipement fixant le programme d'équipement de la zone d'urbanisation est établi et régulièrement mis à jour, en application de l'article 21 de l'ordonnance fédérale sur l'aménagement du territoire du 2 octobre 1989.

Art. 18.03. Autres frais et taxes

Les frais de raccordement et taxes d'utilisation sont indépendants des dispositions des chapitres 18 à 21 du présent règlement.

Chapitre 19 Contributions des propriétaires

Art. 19.01. Part des propriétaires

- 1 Dans les secteurs de la localité où s'applique le système de la contribution, la part des propriétaires fonciers est la suivante :

a) Équipement de base : 50 %

b) Équipement de détail : 80 %

2 Les autres règles applicables aux contributions des propriétaires sont définies aux articles 115 à 117 LCAT et 68 RELCAT.

Chapitre 20 Taxe d'équipement

Art. 20.01.

Montant

- 1 Dans les secteurs de la localité où s'applique le système de la taxe d'équipement, la part des propriétaires pour toute construction nouvelle, est la suivante :
 - a) Fr. 1.50 par m² de parcelle desservie, selon le plan cadastral jusqu'à concurrence de 1500 m²;
 - b) Fr. 10.- par m³ SIA de construction ;
 - c) Une taxe de base par appartement est en outre perçue :
 - 0 - 100 m³ = Fr. 1'000.-
 - 101 - 200 m³ = Fr. 1'333.-
 - 201 - 300 m³ = Fr. 1'666.-
 - 301 m³ et plus = Fr. 2'000.-
- 2 Dans les mêmes secteurs, lors d'agrandissement de constructions existantes les propriétaires s'acquittent d'une taxe d'équipement de Fr. 10.- par m³ SIA nouvellement construit. Si l'agrandissement a permis la création d'un nouvel appartement, il y a lieu d'ajouter la taxe de base.
- 3 Lors de transformations importantes ou de changement de destination des locaux ayant pour effet d'augmenter la capacité d'hébergement ou d'accroître l'utilisation des services publics, il sera exigé des propriétaires une taxe d'équipement de Fr. 8.- par m³ de nouveaux locaux mesurés à l'intérieur des murs existants. Si la transformation a permis la création d'un nouvel appartement, il y a lieu d'ajouter la taxe de base.
- 4 Les appartements qui sont transformés après avoir été inoccupés pendant plus de 25 ans sont considérés comme transformés à des fins nouvelles. L'alinéa 19.1.3 ci-dessus est applicable (Fr. 8.- /m³).
- 5 Les montants de la taxe d'équipement sont indexés au 1er octobre de chaque année sur la base de l'indice du coût de la construction de l'office de la statistique de la ville de Zürich, l'indice de base étant celui du 1er octobre 1988 (146,9).
- 6 Pour toutes les constructions, la taxe d'équipement est exigible à raison de :
 - 50% à l'octroi du permis de construction
 - 50% lors de l'utilisation effective du bâtiment.

Est réservée l'hypothèque légale qui garantit cette contribution, conformément à l'article 123 LCAT.

- 7 Les autres règles applicables à la taxe d'équipement sont définies aux articles 118 LCAT.

Art. 20.02. *Bâtiments agricoles*

La taxe d'équipement prévue à l'art. 20.01 n'est due qu'en cas de nouvelle construction ou d'agrandissement de la partie habitable des bâtiments agricoles, et lors de changement de destination ou transformation à des fins nouvelles des locaux existants.

Chapitre 21 Prestations de la commune

Art. 21.01. *Équipement*

Art. 21.01.01. *Équipement en zone d'urbanisation 2 (ZU2)*

La commune prend en charge les frais d'équipement de la zone d'urbanisation 2 (ZU2) déduction faite des contributions des propriétaires et des taxes d'équipement dues par les propriétaires.

Art. 21.01.02. *Équipement hors zone d'urbanisation 2 (ZU2)*

- 1 La commune n'est pas tenue d'étendre au-delà de la zone d'urbanisation 2 (ZU2), les réseaux de distribution d'eau, d'électricité, et de collecteurs d'égouts.
- 2 La commune peut cependant entrer en matière 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.

Art. 21.02. *Services publics*

Art. 21.02.01. *Services publics en zone d'urbanisation 2 (ZU2)*

- 1 La commune assure les services d'entretien des équipements publics, de ramassage des déchets sur les emplacements prévus et de déneigement des chaussées publiques à l'intérieur de la zone d'urbanisation 2 (ZU2).
- 2 Le service de ramassage des déchets, d'entretien et de déneigement, n'est pas assuré sur les chemins privés.

Art. 21.02.02. *Services publics hors zone d'urbanisation 2 (ZU2)*

- 1 La commune n'est pas tenue d'assurer au-delà de la zone d'urbanisation 2 (ZU2), les services d'entretien des équipements, de ramassage des déchets et de déneigement des chaussées.
- 2 La commune peut cependant assumer l'un ou l'autre de ces services si les conditions le permettent et si le propriétaire intéressé peut démontrer objectivement l'existence d'un besoin. La commune peut facturer aux propriétaires tous les frais supplémentaires qui en résultent.

5^{ème} partie Dispositions finales

Chapitre 22 Dispositions abrogées ou modifiées

Art. 22.01. Dispositions abrogées

- 1 Les articles 1 à 19, 25 à 27, 32, 41, 72, 74 à 76, 80 à 81, et 85 à 104 du règlement d'aménagement de la commune de Fresens, du 7 février 1975, sont abrogés.
- 2 Le plan d'aménagement N°2 de la commune de Fresens, du 10 juin 1985, et ses modifications partielles ultérieures, sont abrogés.

Art. 22.02. Dispositions modifiées

Le titre du règlement d'aménagement de la commune de Fresens, du 7 février 1975, est abrogé et remplacé par celui de règlement de construction.

Chapitre 23 Dérogations, recours

Art. 23.01. Dérogations

- 1 Les règles applicables aux dérogations aux normes d'aménagement du territoire dans la zone d'urbanisation sont définies aux articles 63 LCAT et 28 à 34 RELCAT.
- 2 Celles applicables aux dérogations pour les constructions ou les installations hors de la zone d'urbanisation figurent aux articles 32 LCAT et 35 à 39 RELCAT.

Art. 23.02. Recours


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

Chapitre 24 Entrée en vigueur

Art. 24.01. Référendum facultatif

Le présent règlement, le plan d'ensemble de la commune, le plan d'urbanisation, 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.

<p>Auteur du plan et du règlement</p> <p>Dominique Robyr Soguel Aménagiste-urbaniste 2063 Vilars / Ne</p> <p><i>J. Robyr Soguel</i></p> <p>07. OCT. 1999</p> <p>Date</p>	<p>Au nom du Conseil communal</p> <p>le président le secrétaire</p> <p><i>J. Robyr Soguel</i> <i>U. M.</i></p> <p>Date 20.10.99</p>
<p>Plan et règlement approuvés, Neuchâtel, le - 1 NOV. 1999</p> <p>le Conseiller d'Etat chef du département de la gestion du territoire</p> <p><i>P. L.</i></p>	<p>Adopté le 17.01.00</p> <p>Au nom du Conseil général</p> <p>le président le secrétaire</p> <p><i>D. L.</i> <i>A. M.</i></p>
<p>Mis à l'enquête publique du 17.3.2000 au 5.4.2000</p> <p>Au nom du Conseil communal</p> <p>le président le secrétaire</p> <p><i>J. Robyr Soguel</i> <i>U. M.</i></p>	<p>Sanctionné par arrêté de ce jour Neuchâtel, le 25 OCT. 2000</p> <p>Au nom du Conseil d'Etat</p> <p>le président le chancelier</p> <p><i>J. Robyr Soguel</i> <i>U. M.</i></p> <p></p>

Modification(s)

1.