

Commune de **BAS-VULLY**

Plan d'aménagement local

Règlement d'urbanisme

Modifié suite à l'arrêté d'approbation du 8 avril 1998 par la DTP
(art. **13** chif. 3, **30** et **31**)

et

Modifié en février/mars 2000 (art. **11**)
Modifié en février 2003 (art. **12** et **22**)
Modifié en mars 2003 (art. **8 bis nouveau**)

Modifications mars 2003 mises à l'enquête publique du _____ **au** _____

Adoptées par le Conseil communal le _____

Approuvées par la DAEC le _____

Mai 1996

PREMIERE PARTIE - DISPOSITIONS GENERALES

Art. 1 BUT

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

Art. 2 BASES LEGALES

Les bases légales de ce règlement sont la loi du 9 mai 1983 sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATeC), le règlement d'exécution du 18 décembre 1984 de la loi sur l'aménagement du territoire et les constructions (RELATeC), la loi sur les routes du 15 décembre 1967, la loi sur la protection des biens culturels du 7 novembre 1991 et son règlement d'exécution, ainsi que toutes les autres dispositions légales cantonales et fédérales applicables en la matière, les plans directeurs cantonaux et régionaux, de même que toute décision relative à l'aménagement du territoire communal.

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

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

Art. 3 NATURE JURIDIQUE

Le présent règlement et le plan d'affectation des zones lient les autorités et les particuliers. Les plans directeurs communaux lient les autorités communales et cantonales (art. 76 LATeC).

Art. 4 CHAMP D'APPLICATION

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

Art. 5 DEROGATIONS

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

DEUXIEME PARTIE - PRESCRIPTIONS DES ZONES

TITRE PREMIER : PRESCRIPTIONS GENERALES

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

Le plan d'affectation des zones délimite les secteurs de la zone à bâtir pour lesquels un plan d'aménagement de détail est obligatoire compte tenu des caractéristiques particulières tels que la protection du site naturel ou construit, l'état du parcellaire, les difficultés d'équipement de détail ou pour des motifs d'intérêt général.

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

Art. 7 RESTRICTION DE BATIR EN SOUS-SOL

En application à l'art. 1 du Règlement de la police du feu du 28.12.65, les constructions, quelle que soit leur destination, édifiées au bord du lac en dessous de la cote 431,60 sont interdites.

Lors de la présentation d'une demande de permis de construire, les cotes de niveau du terrain devront être indiquées.

Art. 8 DISTANCES

- a) Conformément à la loi sur les routes, les distances à celles-ci sont considérées comme limite minimale de construction.

Dans le cadre d'un plan d'aménagement de détail, les distances aux routes peuvent être fixées de façon obligatoire pour des motifs d'urbanisme ou d'esthétique.

- b) La distance minimale d'une construction à la limite de la forêt est fixée à 20 mètres si le plan d'affectation des zones ou un plan d'aménagement de détail ne donne pas d'autres indications.
- c) La distance minimale d'une construction à une haie protégée, à une rangée ou un groupe d'arbres protégés est fixée à 10 mètres, dans la mesure où les prescriptions du plan d'affectation des zones ou d'un plan d'aménagement de détail ne le déterminent pas d'une façon particulière.

- d) La distance d'une construction ou d'une installation à la limite du domaine public des lacs et cours d'eau est en règle générale au minimum de 20 mètres; il en est de même pour tout dépôt de matériaux, toute construction ou toute modification du terrain naturel. Des exceptions sont soumises au préavis du Service des eaux et endiguements (art. 45 et 46 de la loi sur l'aménagement des eaux).

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

Art. 8 PRESCRIPTIONS PARTICULIERES RELATIVES AUX COURS D'EAU
(bis)

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

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

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

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

TITRE DEUXIEME : DISPOSITIONS SPECIALES DES ZONES

Art. 9 ZONE AGRICOLE

1. Caractère et objectifs

la zone agricole comprend :

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

Cette zone est réservée à l'exploitation agricole et horticole, de même qu'à des installations d'élevage ou d'engraissement liées à l'affectation du sol.

2. Constructions et installations nouvelles

- a) Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole peuvent être autorisées dans la zone agricole.

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

- b) Les bâtiments et installations dont l'implantation est imposée par leur destination peuvent justifier, si aucun intérêt prépondérant ne s'y oppose, l'octroi d'une dérogation à l'interdiction de construire (art. 58 LATeC).

3. Constructions et installations existantes

Les constructions et installations existantes dont l'utilisation à des fins agricoles n'est pas nécessaire, sont soumises aux dispositions de la loi sur l'aménagement du territoire et les constructions relatives aux exceptions situées hors zones à bâtir (art. 58 et 59 LATeC).

4. Prescriptions particulières

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

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

5. Diminution de l'aire agricole

Toute diminution de la zone agricole doit comporter un réexamen du plan d'aménagement local. (art. 56 LATeC).

Une réduction de la zone agricole devra être justifiée par un intérêt général prépondérant.

En principe, elle doit se faire en premier lieu aux dépens des terrains à aptitude agricole limitée, en deuxième lieu aux dépens des terrains aptes à la production herbagère et seulement en dernier ressort aux dépens des surfaces d'assolement.

6. Degré de sensibilité au bruit

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

Art. 10 ZONE VITICOLE

1. Caractère

Cette zone est destinée à la culture de la vigne.

2. Prescriptions particulières

Elle est caractérisée par l'interdiction de bâtir et le maintien du vignoble.

Les dispositions du règlement communal du 11 janvier 1972 concernant la construction de baraques dans le secteur viticole sont réservées, à savoir:

- a) La dimension maximale de ces baraques sera de 2,00 X 3,00 mètres.
La hauteur ne pourra pas dépasser 2,50 mètres.
- b) Elles seront construites en bois; elles auront une teinte sombre.
- c) Elles seront recouvertes de tuiles vieilles ou d'éternit de couleur sombre.
- d) L'implantation de ces baraques se fera au minimum à 2,00 mètres de l'abornement des chemins ou des parcelles voisines.
- e) Les propriétaires sont tenus de déposer des plans pour ce genre de construction (documents à l'échelle 1:50, plans et coupes).
- f) Une demande écrite avec indication de l'emplacement devra être présentée au Conseil communal, qui délivrera l'autorisation de construire avec l'assentiment de la Préfecture. Autorisation par le Préfet, sur préavis communal.

3. Degré de sensibilité au bruit

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

Art. 11 ZONE VILLAGE (ZV)

Prescriptions générales

1. Caractère

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

2. Objectif

La conservation des villages historiques de Praz, Nant et Sugiez en raison de leur grande valeur architecturale.

3. Mesure générale de protection (cf aussi art. 27 et annexe 1)

Tous les bâtiments implantés dans la zone font l'objet d'une mesure générale de protection de valeur C, à l'exception de ceux signalés en orange sur le plan 20.

En outre, les bâtiments figurant spécifiquement à l'inventaire du SBC (valeurs A, B et C) sont repérés sur le plan 20.

4. Prescriptions spéciales (procédure)

Préalablement à tout projet susceptible de modifier l'aspect des bâtiments ou des espaces extérieurs, le propriétaire est tenu d'informer le Conseil communal de ses intentions. Ce dernier organise une réunion à laquelle sont invités l'OCAT et le Service des Biens Culturels, cas échéant, le Service archéologique cantonal. Cette réunion a pour but d'arrêter, d'un commun accord, un cahier des charges définissant, sous forme de directives et/ou de recommandations, l'enveloppe de l'intervention projetée. A l'issue de la réunion, le cahier des charges est adopté, sous forme d'un procès-verbal, par les parties en présence. Il est destiné à faciliter l'élaboration d'un projet, lequel sera, ensuite, soumis à une demande préalable au sens de l'article 184 LATeC, puis, il fera l'objet d'une demande de permis de construire au sens des articles 72 ss RELATeC.

Le cahier des charges peut, pour de justes motifs, s'écarter des prescriptions de la zone, notamment lorsqu'il s'agit de respecter les objectifs de conservation du site. Dans ce cas la procédure prévue à l'article 5 RCU est applicable.

5. Mesures architecturales

En raison des objectifs fixés pour la zone, l'application de l'article 155 LATeC est requis pour tous les projets nécessitant un permis de construire.

Les matériaux de construction, tuiles, enduits et peintures, doivent s'harmoniser avec les lieux et doivent être exécutés selon les instructions du Conseil communal, respectivement du Service des biens culturels. Les Autorités peuvent interdire certains matériaux qui pourraient nuire à la qualité architecturale des villages.

L'utilisation des combles nécessitant des ouvertures dans les toitures est subordonnée à la procédure prévue sous chiffre 4 ci-dessus.

Les nouvelles constructions doivent être conçues dans l'objectif de respecter les composantes principales du caractère du site bâti: orientation, dimensions et proportions du volume; expression architecturale.

6. Indice d'utilisation et taux d'occupation

Aucun indice d'utilisation et taux d'occupation n'ont été fixés. Les autres prescriptions règlent les possibilités de construction.

7. Distances aux routes

Si la rénovation ou la transformation d'un bâtiment protégé s'avérait très difficile, voire impossible, le nouveau bâtiment devra avoir le même front d'implantation. Le permis de démolir sera subordonné à l'octroi du permis de construire. Les travaux devront débuter dans les deux ans qui suivent.

En cas de démolition/reconstruction, les bâtiments repérés en orange sur le plan 20 sont soumis aux règles des nouvelles constructions (cf. à l'alinéa suivant).

Pour favoriser les décrochements, les distances minimales et maximales des nouvelles constructions à l'axe de la route cantonale sont fixées respectivement à 7,00 et 11,00 mètres. Aux routes communales, elles sont fixées à 5,50 et 9,50 mètres.

Les réversaux ne sont pas applicables et ceux existants abrogés.

8. Ordre des constructions

Le plan 20 définit les ordres de construction suivants:

Secteurs non construits:

- L'ordre contigu qui se caractérise par la construction d'immeubles adjacents en bordure des voies publiques. Les immeubles sont implantés, en règle générale, en limite de propriété.
- L'ordre non contigu à conditions spéciales dont les caractéristiques sont définies à l'article 161 al.2 LATeC, mais qui peut, dans le cadre de l'étude d'un PAD au sens de l'art. 68 LATeC, être affecté à l'ordre contigu.

Secteurs construits:

L'ordre des constructions existant est maintenu. De nouvelles implantations y sont admises lorsque:

- les prescriptions relatives à l'ordre des constructions et aux distances aux limites peuvent être respectées,

où

- des bâtiments sont repérés en orange sur le plan 20. En cas de démolition/reconstruction, les nouvelles constructions sont soumises à l'ordre non contigu à conditions spéciales.

9. Distance aux limites

Pour les nouvelles constructions, la distance aux limites est au moins égale à la moitié de la hauteur totale du bâtiment.

Le périmètre des zones libres (article 12 ci-après) existant dans certains îlots représente la limite de construction arrière ou latérale. S'il y a une limite de propriété, c'est le paragraphe précédent qui est applicable.

Si la rénovation ou la transformation d'un bâtiment protégé s'avérait très difficile, voire impossible, les distances aux limites du nouveau bâtiment doivent être maintenues.

10. Hauteurs

~~Si la rénovation ou la transformation d'un bâtiment protégé s'avérait très difficile, voire impossible, les hauteurs au faite et à la corniche définies dans le cadre de la réunion prévue au chiffre 4 ci-dessus; elles devront s'harmoniser avec les hauteurs des constructions voisines.~~

~~En cas de démolition/reconstruction, les bâtiments repérés en orange sur le plan 20 seront soumis aux règles des nouvelles constructions (cf alinéa suivant).~~

~~Pour les nouvelles constructions, les hauteurs au faîte et à la corniche se situeront entre 9,00 et 11,00 mètres au faîte et entre 5,00 et 7,00 mètres à la corniche. Le Conseil communal prendra définitivement position dans le cadre de l'examen préliminaire.~~

10. Hauteurs

Si la rénovation ou la transformation d'un bâtiment protégé s'avérait très difficile, voire impossible, les hauteurs au faîte et à la corniche seront égales, à 0,50 mètres près, aux hauteurs initiales.

En cas de démolition/reconstruction, les bâtiments repérés en orange sur le plan 20 seront soumis aux règles des nouvelles constructions (cf alinéa suivant).

Pour les nouvelles constructions, les hauteurs au faîte et à la corniche se situeront entre 9,00 et 11,00 mètres au faîte et entre 5,00 et 7,00 mètres à la corniche. Le Conseil communal prendra définitivement position dans le cadre de l'examen préliminaire.

11. Volume des bâtiments

~~Si la rénovation ou la transformation d'un bâtiment protégé s'avérait très difficile, voire impossible, le volume construit du nouveau bâtiment devra être sensiblement le même. Il sera défini dans le cadre de la réunion prévue au chiffre 4 ci-dessus.~~

11. Volume des bâtiments

Si la rénovation ou la transformation d'un bâtiment protégé s'avérait très difficile, voire impossible, le volume construit du nouveau bâtiment devra être sensiblement le même (5% par rapport au bâtiment avant démolition).

12. Degré de sensibilité au bruit

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

Art. 12 ZONE LIBRE (ZL)

1. Caractère

Cette zone est réservée aux cultures agricoles et viticoles ainsi qu'aux jardins potagers. Les places de jeux et de stationnement (avec accès) nécessaires aux besoins de l'îlot concerné sont autorisés.

2. Objectif

La conservation des espaces traditionnellement libres existant derrière les constructions.

- **Les plantations seront réalisées avec des essences locales traditionnelles.**
- **La différence entre le terrain aménagé et le terrain naturel ne peut excéder 0,50 mètre.**

3. Prescriptions spéciales

Tous les projets d'aménagement dans la zone libre feront l'objet d'une consultation préliminaire auprès du Conseil communal qui consultera pour préavis le SeCA, la CBC (respectivement le SBC) **et le Service archéologique.**

Le Conseil communal contrôlera le bien-fondé du projet et son importance dans la zone. Il se prévoit la possibilité d'édicter toute mesure utile à une bonne occupation de celle-ci.

4. Travaux autorisés

Les murets de jardin, les tonnelles, les places de jeux arborisées et de stationnement non couverts aménagés en pavés-gazon nécessaires aux besoins de l'îlot concerné sont autorisés.

Les serres (installations temporaires ou définitives) destinées à l'exploitation maraîchère sont également autorisées pour autant qu'elles ne perturbent pas un éventuel aménagement collectif du secteur.

Toute autre construction, même de minime importance telle que garage ou cabanon de jardin etc..., est interdite dans la zone.

5. Degré de sensibilité au bruit

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

Art. 13 ZONE MIXTE (RA)

1. Caractère et objectifs

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

2. Indice

Pour les constructions exclusivement réservées à l'habitation, l'indice maximum est fixé à 0,35. Pour celles réservées à l'activité ou lorsqu'il y a mixité, il est fixé à 0,50 au maximum.

3. Taux d'occupation

Pour les constructions exclusivement réservées à l'habitation, le taux d'occupation maximum est fixé à 25%. Pour celles réservées à l'activité ou lorsqu'il y a mixité, il est fixé à 35% au maximum.

4. Distances

Les distances aux routes figurant au plan directeur de circulation constituent des directives. Un plan des distances sera élaboré chaque fois qu'il y a étude d'un PAD.

5. Ordre des constructions

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

6. Distance aux limites et hauteur au faîte

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

La hauteur totale au faîte des bâtiments est fixée à 10,00 mètres au maximum. Les toitures plates sont interdites dans la zone.

7. Degré de sensibilité au bruit

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

8. PAD approuvés

Les prescriptions relatives aux plans d'aménagement de détail "Pré Vagnard II", "Les Sauges" et " Pré du Pont" approuvées par le Conseil d'Etat restent applicables.

Art. 14 ZONE RESIDENTIELLE MOYENNE DENSITE (R2)

1. Caractère et objectifs

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

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

2. Indice d'utilisation

L'indice maximum est fixé à 0,60.

3. Taux d'occupation

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

4. Distances

Les distances aux routes figurant au plan directeur des circulations constituent des directives. Un plan des distances sera élaboré chaque fois qu'il y a étude d'un plan d'aménagement de détail (PAD).

5. Ordre des constructions

L'ordre non-contigu est obligatoire si l'ordre contigu n'est pas prévu dans le cadre de l'étude d'un PAD.

6. Distance aux limites et hauteur au faîte

La distance aux limites est fixée à 5,75 mètres au minimum.

La hauteur au faîte des bâtiments est fixée à 11,50 mètres au maximum.

7. Degré de sensibilité au bruit

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

8. PAD abrogé

Le PAD "Pré Vagnard 1" est abrogé

Art. 15 ZONE RESIDENTIELLE A PRESCRIPTIONS SPECIALES (RS)

1. Caractère et objectifs

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

2. Prescriptions particulières

En raison de l'affectation particulière de ces zones et de l'absence d'équipement de détail, les terrains se trouvant à l'intérieur de celles-ci devront faire l'objet d'études de plans d'aménagement de détail au sens de l'article 68 LATEC.

Le Conseil communal fixera des directives d'aménagement et posera les conditions dans lesquelles les études devront être entreprises dans le cadre de la consultation préliminaire prévue à l'article 26 du présent règlement.

Les problèmes de bruit le long de la ligne de chemin de fer seront réglés dans le cadre de l'étude des plans d'aménagement de détail obligatoire.

3. Indice d'utilisation

L'indice d'utilisation maximum est fixé à 0,50 pour les habitations collectives, à 0,45 pour les groupements et à 0,35 pour les habitations individuelles.

4. Taux d'occupation

Le taux d'occupation maximum est fixé à 25% pour les habitations collectives et individuelles et à 35% pour les groupements.

5. Ordre des constructions

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

6. Distance aux limites et hauteur au faîte

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

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

7. Degré de sensibilité au bruit

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

Art. 16 ZONE RESIDENTIELLE FAIBLE DENSITE (R1)

1. Caractère et objectifs

Cette zone est réservée aux habitations familiales individuelles; des groupements (maisons tapis, mitoyennes etc.) sont admis s'il y a étude d'un plan d'aménagement de détail (PAD). Des activités de services et de commerces sont tolérées, pour autant qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone.

2. PAD se situant au lieu-dit "Le Brégou", à Praz

En vue de préserver les rives du lac, la beauté du site et les ensembles bâtis, un soin tout particulier devra être apporté à la qualité de l'architecture et à l'implantation des constructions qui devront s'intégrer au terrain.

A cet effet, un plan de quartier au sens des articles 68, 95 et 155 LATeC est exigé.

Ce dernier devra également tenir compte des intentions des propriétaires relativement à l'affectation de leur propre parcelle, du régime foncier et des plans directeurs des rives du lac de Morat et du district du Lac.

3. Indice d'utilisation

Pour les maisons individuelles, l'indice maximum est fixé à 0,35. Pour les groupements, il est fixé à 0,45.

4. Taux d'occupation

Le taux d'occupation maximum est fixé à 25% pour les maisons individuelles et à 35% pour les groupements.

5. Distances

Les distances aux routes figurant au plan directeur de circulation constituent des directives. Un plan des distances sera élaboré chaque fois qu'il y a étude d'un P.A.D.

6. Ordre des constructions

L'ordre non-contigu est obligatoire si l'ordre contigu n'est pas prévu dans le cadre de l'étude d'un P.A.D.

7. Distance aux limites et hauteur au faîte

La distance aux limites est fixée à 4,25 mètres au minimum.

La hauteur totale jusqu'au faîte des bâtiments est fixée à 8,50 mètres au maximum. Pour les zones situées sur la rive droite de la Broye, la hauteur est fixée à 9.50 mètres au maximum.

8. Distance de construction en limite de la zone village

Le plan d'affectation des zones (plan 20) définit une distance de construction de 10,00 mètres à respecter en limite de la zone village.

9. Distance au rives du lac

Le plan d'affectation des zones (zone de protection du lac et des berges) définit les distances à respecter entre les bâtiments et les rives du lac.

10. Degré de sensibilité au bruit

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

11. PAD approuvés

Les prescriptions relatives aux plans d'aménagement de détail "~~Le Péage~~", "Pra Novi", "Pré Vagnard II" et "Résidence du Chablais" approuvées par le Conseil d'Etat restent applicables.

12. PAD abrogés

Les PAD (plans de lotissement) "Les Places", "Les Maisonnettes", "Pré Vagnard 1" et "**Le Péage**" sont abrogés.

Art. 17 ZONE D'ACTIVITE (ACT)

1. Caractère et objectifs

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

Cette zone est également réservée aux activités destinées aux loisirs et à la détente et qui, en raison des nuisances qu'elles provoquent, ne pourraient être implantées dans une autre zone à bâtir. Seul, un logement destiné au personnel de garde est autorisé.

2. Volume construit

Le volume maximum construit est de 4,5 m³/m² de terrain.

3. Taux d'occupation

Le taux d'occupation maximum est fixé à 50%.

4. Distances

Les distances aux voies publiques figurant dans le plan directeur de circulation constituent des directives.

5. Ordre des constructions

L'ordre non contigu est obligatoire.

6. Distance aux limites et hauteur au faîte

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

La hauteur des bâtiments est fixée à 14,00 mètres au maximum.

Le Conseil communal peut autoriser des éléments de construction hors gabarit, si le propriétaire peut établir que des besoins particuliers l'exigent.

7. Augmentation de la distance

L'augmentation de la distance selon l'article 63 RELATeC n'est applicable qu'en limite avec la zone centre et résidentielle.

8. Affectation particulière de l'art. 1385RF partiel

Cette zone est destinée à l'entreposage de bateaux. Seuls les couverts nécessaires pour l'entreposage des bateaux sont autorisés dans la zone, pour autant qu'ils ne portent pas préjudice au site. Les bateaux qui ne seraient pas mis sous couverts seront proprement entreposés.

La hauteur maximum au faîte des couverts n'excédera pas 5,00 mètres.

9. Degré de sensibilité au bruit

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

Art. 18 ZONE D'INTERET GENERAL (IG)

1. Caractère

Ces zones sont réservées aux bâtiments et installations publics destinés aux services d'intérêt général. D'autres constructions ne sont tolérées que dans la mesure où elles sont compatibles avec le caractère dominant de la zone et qu'elles ne compromettent pas le développement normal des bâtiments et installations publics.

2. Objectifs

IG1: parking public
IG2: édilité
IG3: école et parc public
IG4: cimetière
IG5: stand de tir
IG6: protection civile
IG7: foyer pour personnes âgées
IG8: sport
IG9: plage
IG10: débarcadère, détente et stationnement

3. Prescriptions

Pour les projets de nouvelles construction et d'aménagement extérieurs, une demande d'implantation au sens de l'article 185 LATeC) est requise.

4. Prescriptions relatives à la zone IG10

Cette zone est destinée à la création d'un espace paysager de détente en relation avec le débarcadère. En outre il est destiné à l'aménagement de places de stationnement.

Les constructions de minime importance telles que buvettes, abris, couverts en relation avec le caractère de la zone ainsi que les bancs publics, les engins pour places de jeux sont autorisés.

Tout autre construction est interdite.

5. Degré de sensibilité au bruit

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

Art. 19 ZONE CAMPING (Ca)

1. Caractère

Cette zone est réservée exclusivement aux emplacements destinés aux tentes de camping et aux caravanes.

Seules les installations nécessaires à l'exploitation des campings sont autorisées dans la zone.

L'habitation à l'année est interdite dans les campings.

2. Prescriptions spéciales

Un soin tout particulier doit être apporté aux aménagements extérieurs notamment par la création d'une arborisation aussi dense que possible le long des limites de la zone.

3. Degré de sensibilité au bruit

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

4. PAD approuvé

Les prescriptions relatives au plan d'aménagement de détail "Pra Novi" approuvées par le Conseil d'Etat restent applicables.

Art. 20 ZONE DU PENITENCIER DE BELLECHASSE (PEN)

1. Caractère et objectifs

Cette zone est exclusivement réservée au pénitencier. Seules les installations et les logements directement liés à cette installation sont admises.

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

2. Prescriptions

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

3. Degré de sensibilité au bruit

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

Art. 21 ZONE DE L'AERODROME (AER)

1. Caractère et objectifs

Cette zone est strictement limitée au vol à voile. Seuls les avions remorqueurs nécessaires à cette activité sont autorisés à utiliser l'aérodrome.

Seuls un logement de gardiennage et les installations liés à ces activités sont admis.

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

2. Prescriptions

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

3. Degré de sensibilité au bruit

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

Art. 22 ZONE RIVERAINE DU LAC ET DES BERGES

1. Lac de Morat

La zone protégée des berges du lac est délimitée sur le plan d'affectation des zones.

Le maintien, l'entretien et l'utilisation, respectivement la réorganisation des pontons d'accostage situés dans la zone, fera l'objet d'une réglementation spéciale selon un concept à établir d'entente entre les Autorités cantonales et communales.

L'accostage à terre est interdit dans la zone.

2. Canal de la Broye

La limite de construction aux berges du canal de la Broye est fixée à 15 mètres **par rapport à la limite du domaine public des eaux.**

3. Prescriptions générales

Toute modification du terrain ou de la végétation dans l'une de ces zones est soumise à une demande préalable au sens de l'article 184 LATeC avant l'octroi d'un permis de construire.

L'entretien nécessaire dans ces zones, que ce soit sur le domaine public ou privé, doit être rendu possible en tout temps.

4. Distances aux rives du lac

Les distances aux rives du lac sont fixées sur le plan d'affectation des zones (zone de protection du lac et des berges).

5. Degré de sensibilité au bruit

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

Art. 23 ZONE PUBLIQUE DE DETENTE (ZPD)

1. Caractère

La "fenêtre" sur le lac est destinée aux aménagements publics complémentaires à la "promenade du bord du lac".

2. Objectif

Mettre un endroit aménagé au bord du lac à disposition du promeneur. Cela permet de délimiter les zones véritablement protégées.

3. Travaux autorisés

Les constructions de minime importance telles que buvettes, abris, couverts en relation avec le caractère de la zone ainsi que les bancs publics, les engins pour places de jeux pour enfants, les dispositifs d'amarrage des bateaux etc... sont autorisés.

Tout autre genre de construction est interdite.

4. Degré de sensibilité au bruit

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

TROISIEME PARTIE - PRESCRIPTIONS DE POLICE DES CONSTRUCTIONS ET AUTRES PRESCRIPTIONS

Art. 24 STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

2 places par logement pour les maisons individuelles,

1 place par logement pour les studios et les appartements de 2 pièces pour les maisons collectives,

2 places par logement pour les appartements de 3 pièces et plus pour les maisons collectives et les groupements,

1 place visiteurs pour 3 logements pour les maisons collectives et les groupements.

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

Art. 25 ARBORISATION

Les parcelles destinées à l'habitation devront être arborisées avec des plantes d'essence indigène. Les enclos réalisés au moyen de haies devront s'inspirer d'une haie basse naturelle à essence plurispécifique (cf en annexe 2 la liste des plantes recommandées).

Art. 26 CONSULTATION PRELIMINAIRE

Dans la zone village (ZV), tous les projets de construction, de transformation, d'aménagement et autres installations doivent être soumis à une consultation préliminaire auprès du Conseil communal. Dans les autres zones, ils peuvent l'être.

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

Pour les demandes concernant les bâtiments et installations mis sous protection, ainsi que pour les travaux situés à l'intérieur des zones archéologiques, la CBC (respectivement le SBC) et le SAC devront être consultés pour préavis.

Art. 27 MISE SOUS PROTECTION DE BATIMENTS

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

- Sur tout le territoire (sauf pour la zone village)

Le plan d'affectation des zones (plan 20) indique les immeubles protégés à titre de conservation des biens culturels.

Les immeubles protégés font l'objet d'une liste jointe en annexe 1 du présent règlement. Cette liste précise le degré de protection de chaque immeuble selon une échelle progressive de C à A.

- Pour la zone village

Dans la zone village (cf art. 11 et l'annexe 1), tous les bâtiments sont mis sous protection à l'exception de ceux repérés en orange. Seuls les bâtiments de valeur B et A sont repérés en rouge; les autres étant de valeur C.

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

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

PROTECTION B: en plus des prescriptions relatives au degré de protection C, conservation des éléments essentiels des aménagements intérieurs d'origine.

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

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

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

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

Art. 28 PERIMETRES ARCHEOLOGIQUES

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

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

Art. 29 SAUVEGARDE DES HAIES ET DES ARBRES

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

Art. 30 EMOLUMENTS

La commune peut prélever des émoluments pour l'examen des demandes de permis de construire et pour le contrôle des travaux. A cet effet, elle dispose d'un règlement communal qui a été approuvé le 3 janvier 1995 par la Direction des Travaux Publics.

QUATRIEME PARTIE - DISPOSITIONS FINALES

Art. 31 ABROGATION

Dès l'entrée en vigueur du présent règlement, toutes les dispositions contraires à ce dernier sont abrogées. *Il s'agit notamment du plan d'affectation des zones et du RCU approuvés le 13 juin 1989 par le Conseil d'Etat, ainsi que les modifications du 20 mars 1990, du 17 décembre 1991, du 13 mars et du 6 avril 1993.*

Art. 32 CONTRAVENTIONS

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

Art. 33 ENTREE EN VIGUEUR

Le présent règlement entre en vigueur dès son approbation par la Direction des Travaux Publics.

Mise à l'enquête publique

Le présent règlement a été mis à l'enquête publique avec les plans d'affectation des zones du 24 mars au 3 mai 1995, du 16 février au 18 mars 1996 et du 9 juin au 10 juillet 2000.

Adoption par le Conseil communal: le 23 juillet 1996

Approbation par la Direction des Travaux Publics: le 8 avril 1998

Les présentes modifications ont été mises à l'enquête publique du 9 juin au 10 juillet 2000

Adoption par le Conseil communal:

Le Secrétaire:

Le Syndic:

Adoption par la Direction des Travaux Publics:

ANNEXE 1

BATIMENTS PROTEGES

Commune de BAS-VULLY

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

Se référer à l'article 27 du présent RCU

SUR TOUT LE TERRITOIRE sans la zone village

<u>No d'ordre</u>	<u>Art. cadastral</u>	<u>Typologie</u>	<u>Degré de protection</u>
09a.	509	Home	B
09b.	189	Habitation	B
32.	513	Gare	B
33.	506	Auberge	B
34.	513	Gare (marchandises)	C
39.	355	Ferme	B
56.	200	Anc. école	B

Pénitencier de Bellechasse

84.		Cimetière	C
85.		Portail	B
86.		Pén. des femmes	C
87.		Colonie	C
88.		Atelier	C
89.		Fenil	C
90.		Correction	C
91.		Granges-écuries	C
92.		Granges-écuries	C
93.		Gerbier	C
94.		Grange	C
95.		Hab. du directeur	B
96.		Hangar à patates	C
97.		Eglise	A
98.		Pergola-garage	C
99.		Transformateur	C

POUR LA ZONE VILLAGE

No d'ordre	Art. cadastral	Typologie	Degré de protection
1.	36	ferme	C
2.	320	ancienne école	C
3.	386	Habitation	B
4.	385,384	Auberge	B
5.	50	Habitation	B
6.	18	Château	A
7.	18	Château	B
8.	77	Habitation	B
9.	17	Château	B (pour la partie ancienne)
10.	9	Habitation	B
11.	6	Habitation	C
12.	6	Habitation	A
13.	6	Grange	B
14.	328	Ferme	C
15.	420	Ferme	C
16.	419	Auberge	B
17.	405	Habitation	C
18.	264	Ferme	C
19.	263	Ferme	B
20.	242	Ferme	C
21.	260	Ferme	C
22.	241	Ferme	B
23.	240	Ferme	C
24.	256	Ferme	B
25.	254	Ferme	B
26.	239	Ferme	C
27.	154	Ferme	C
28.	237	Ferme	B
30.	379	Ferme	C
31.	375	Habitation	B
36.	359	Ferme	C
37.	349	Ferme	C
38.	351	Ferme	B
40.	286	Ferme	C
41.	284	Ferme	C
42.	279	Ferme avec four	B
43.	276	Ferme	C
44.	314	Ferme	C
45.	313	Ferme	C
46.	311	Habitation	B
47.	310	Chapelle	C
48.	294	Ferme	C

49.	224	Ferme	C
50.	278	Ferme	C
51.	223	Ferme	C
52.	267	Ferme	C
53.	211	Ferme	B
54.	208	Ferme	C
55.	156	Ferme	C
56.	200	Ancienne école	B
57.	155	Ferme	C
58.	153	Ferme	C
59.	127	Auberge	B
60.	129	Ferme	C
61.	74	Ferme	C
62.	72	Ferme	B
63.	69	Ferme	C
64.	114	Ferme	C
65.	68	Ferme	C
66.	110	Ferme	C
67.	99	Ecole	B
68.	92	Ferme	C
69.	1451	Ferme	C
70.	87	Habitation	A
71.	86	Habitation	A
73.	85	Ferme	C
72.	33	Habitation	A
74.	32	Habitation	B
78.	31	Habitation	A
79.	30	Auberge	B
80.	8	Ferme	C
81.	8	Habitation	B
83.	125	Ferme	B

Informations concernant les immeubles protégés

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

A =	Haute qualité: objet particulièrement représentatif, rare ou d'exécution très soignée, dont la substance d'origine est conservée.
------------	--

B =	Bonne qualité: objet représentatif ou d'exécution soignée, dont la structure d'origine ou les éléments essentiels sont conservés
------------	---

C =	Qualité moyenne: objet représentatif par certains éléments essentiels dont la substance est conservée.
------------	---

Mesures d'encouragement concernant les immeubles protégés

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

a) **Subventions**

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

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

b) **Allégement fiscal**

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

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

c) **Mission conseil**

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