

Cette note s'inscrit dans l'harmonisation des PAL des secteurs de Cheyres et de Châbles et analyse les prescriptions des PAD sur la commune de Cheyres-Châbles.

1. ANALYSE DU PAD LES SAULES

Le PAD a été approuvé le 10 mai 1976.

PAD	> Le PAD est totalement construit	
	> Affectation : zone résidentielle et touristique (ZRT)	
	> dispositions du PAD :	Les dispositions ont attiré essentiellement à la gestion des usages et sur les termes de bon voisinage (propreté, animaux, tranquillité, usage des locaux sanitaires, redevances, etc.). Aucune prescription architecturale n'est définie.
	> Dispositions du RCU (secteur affecté en zone résidentielle et touristique ZRT)	Les prescriptions architecturales de la zone résidentielle et touristique ZRT sont applicables.
Non-conformité aux législations en vigueur :	> LATEC, ReLATEC	Considérant l'absence de prescriptions architecturales, aucune non-conformité à la LATEC ou au ReLATEC n'est à signaler.
	> PAL et RCU harmonisés (secteur affecté à la ZRT)	Les prescriptions architecturales de la zone résidentielle et touristique ZRT sont applicables.

Suite à cette analyse, **une abrogation du PAD est proposée**. Les prescriptions du PAD s'inscrivent en effet dans les dispositions prévues par le RCU. Aucun périmètre à prescriptions particulières n'est nécessaire.

2. ANALYSE DU PAD LE SAFARI

Le PAD a été approuvé le 08.02. 1967. Modifié les 03.03.1975, 25.08.1992, 07.12.1993, 08.09.1999, 25.09.2002

PAD	> Parcelles libres ¹	13 (art. 3086, 3094, 3112, 3226, 4056, 4057, 4058, 4059, 4060, 4061, 4062, 4063 et 4064 RF)
	> Affectation : zone résidentielle et touristique (ZRT)	
	> Dispositions complémentaires sur les aspects suivants :	<u>Accessibilité</u> : 4 accès motorisés au quartier.
		<u>Distances à la limite</u> : Les implantations des constructions sont fixées par les plans « Lotissement Safari » de 1974 corrigé en 1981 et « Modifications implantations et accès » de 2002.
		<u>Hauteurs</u> : h = néant, hf = 6.00m
		<u>IUS</u> : 0.25 Conversion LATeC IBUS : 0.50
		<u>IOS</u> : 21.45%
		<u>Aménagements extérieurs</u> : (selon règlement PAD approuvé le 22.02.1975) Seules les haies vives sont autorisées Les plantations doivent être définies par un plan obligatoire à la charge du promoteur du quartier
	> Mise en conformité LATeC / ReLATeC	– Terminologies et références aux articles de loi – Nouveaux indices (IBUS, ...)

¹ Observations réalisées à partir du fond de plan de la révision du PAL, et du guichet cartographique cantonal présentant les bâtiments en projet.

Traitement des dispositions du PAD	> Rapport avec PAL et RCU révisés	– Accessibilité : Traitée dans le PDCom – Alignements routiers : Traités dans le RCU, art.19 « Limites de constructions » – Distance à la limite : la contiguïté des constructions doit être admise pour ne pas rendre illégal l'existant. – Hauteurs : A fixer par des prescriptions particulières. Fixer notamment une hauteur totale à respecter selon le nombre de niveaux fixé par le PAD – IBUS (anciennement IUS) : Conversion LATEC. Conforme aux dispositions du RCU, art 21 « ZRT » (0.55) – IOS : Conforme aux dispositions du RCU, art. 21 « ZRT » (0.40) – Aménagements extérieurs : Conforme aux dispositions du RCU, art. 34 « Aménagements extérieurs »
---	-----------------------------------	---

L'abrogation du PAD est proposée, le périmètre étant presque entièrement bâti et s'intégrant dans les nouvelles dispositions constructives de la zone résidentielle à caractère touristique (ZRT).

En complément, les prescriptions particulières suivantes sont proposées au PAZ et RCU :

- Secteur 22.4 :
 - Hauteur totale h = max. 4.50m ;
 - Habitations groupées admises.
- Secteur 22.5 :
 - Hauteur totale h = max. 4.00m ;
 - Ordre contigu admis.
- Secteur 22.6 :
 - Hauteur de façade à la gouttière hf non applicable.
- Secteur 22.7 :
 - Hauteur de façade à la gouttière hf = 6.00m.

3. ANALYSE DU PAD CHEMIN DES GREVES ET SES ABORDS

Le PAD a été approuvé le 21.11.1995. Une modification a été approuvée le 02.05.2001.

PAD	> Parcelles libres ¹	5 (art. 738, 757, 777, 778 et 3129 RF)
	> Affectation : zone résidentielle et touristique (ZRT)	
	> Dispositions complémentaires sur les aspects suivants :	Le but du PAD est de coordonner de manière cohérente l'intégration des différents secteurs de la zone touristique en réaménageant la route d'accès et ses abords.
		7 secteurs constructibles : 1. Intérêt général A 2. Intérêt général B 3. Activités spéciales A 4. Activités spéciales B 5. Installations mobiles 6. Caractère touristique 7. Caractère touristique soumis à plan de quartier <u>IUS :</u> Secteurs 1 à 5 : néant Secteur 6 : 0.25 Conversion LATeC 0.50 Secteur 7 : – 0.35 pour individuel Conversion LATeC 0.50 – 0.50 pour groupé Conversion LATeC 0.67 <u>Distance à la limite:</u> Secteurs 1, 2 et 7 : néant Secteur 3 : – 4.00m entre bienfonds du même secteur – 5.00m entre bienfonds situés dans des secteurs différents – 4.00m le long de la voie CFF – 7.00m le long du chemin des Grèves

¹ Observations réalisées à partir du fond de plan de la révision du PAL, et du guichet cartographique cantonal présentant les bâtiments en projet.

		– 8.00m entre deux bâtiments sur le même bienfonds Secteur 4 : – 4.00m – 7.00m le long du chemin des Grèves – 8.00m entre deux bâtiments sur le même bienfonds Secteur 5 : néant Secteur 6 : – 4.00m – Si $L > 12.00m$, alors $d = L/3$ – Ces distances s'additionnent entre deux bâtiments sur le même bienfonds
		<u>IOS :</u> Secteur 1 : néant Secteur 2, 4 : 30% Secteur 3 : 45% Secteur 5 : 33%, max. 75 m² Secteur 6 : 25% Secteur 7 : 25% pour individuel, 35% pour groupé
		<u>Hauteurs :</u> Secteur 1 : néant Secteurs 2, 4, 6 et 7 (individuel) : $h = 7.50m$, $h_f = 4.50m$ Secteur 3 : $h = 7.50m$, $h_f = 6.00m$ Secteur 5 : $h = 4.00m$ Secteur 7 (groupé) : $h = 8.50m$, $h_f = 6.00m$
		<u>Niveaux :</u> Secteurs 1 et 5 : néant Secteurs 2 : 1 niveau Secteur 3 : 1 niveau + 2^e niveau à max. 25% de surface au sol du 1^{er} niveau Secteur 4 : 1 niveau + 2^e niveau à max. 50% de surface au sol du 1^{er} niveau Secteurs 6 et 7 : 2 niveaux (y compris combles habitables)
		<u>Longueur :</u> Secteur 1, 5, 6 et 7 : néant

		Secteur 2 : 16.00m Secteur 3 : 26.00m Secteur 4 : 12.00m pour les façades parallèles au chemin des grèves, 16.00m pour les façades perpendiculaires au chemin des grèves.
		<u>Indice de masse :</u> Secteur 3 : 3m³/m² Autres secteurs : néant
		<u>Toitures :</u> Secteur 6 : pans inversés interdits, pente comprise entre 18° et 45° Autres secteurs : néant
		<u>Plantations :</u> Secteurs 1 et 2 : un arbre d'ornement ou fruitier par 150 m² de terrain Secteurs 3 et 4 : un arbre d'ornement ou fruitier par 250 m² de terrain Secteur de verdure : un arbre d'ornement ou fruitier par 150 m² de terrain
		<u>Degré de sensibilité au bruit :</u> Secteurs 1, 2, 5, 6 et 7 : DS II Secteurs 3 et 4 : DS III
Traitement des dispositions du PAD	> Mise en conformité LATeC / ReLATeC	– Terminologies et références aux articles de loi – Nouveaux indices retenus (IBUS, ...)
	> Rapport avec PAL et RCU révisés	– Accessibilité : Traitée dans le PDCom – Alignements routiers : Traités dans le RCU, art.19 « Limites de constructions » – Destination de la ZRT devrait admettre les activités artisanales (secteur 3) – Distance à la limite, longueur, niveaux et hauteurs : A fixer par des prescriptions particulières pour les secteurs concernés – Toitures : Conforme aux dispositions du RCU, art. 21 « ZRT » – IBUS (anciennement IUS) : Conversion LATeC. Conforme aux dispositions du RCU, art 21 « ZRT » (0.55), sauf pour le secteur 7 (groupé) – IOS : Conforme aux dispositions du RCU, art. 21 « ZRT » (0.40), pour le secteur 3 – Aménagements extérieurs : Conforme aux dispositions du RCU, art. 34 « Aménagements extérieurs » – Stationnement : Prescriptions particulières relatives au regroupement du

L'abrogation du PAD est proposée, le périmètre étant déjà partiellement aménagé et s'intégrant dans les nouvelles dispositions constructives de la zone résidentielle à caractère touristique (ZRT).

En complément, les mesures suivantes sont proposées :

- Périmètres à prescriptions particulières inscrits au PAZ et définis au RCU pour les éléments suivants :
 - Secteur 22.8 :
 - Activités compatibles avec la zone sont admises ;
 - Hauteur de façade à la gouttière non applicable ;
 - Degré de sensibilité au bruit DS = III.
 - Secteur 22.9 :
 - Activité d'artisanat admise ;
 - Hauteur de façade à la gouttière hf = max. 6.00m ;
 - Degré de sensibilité au bruit DS = III.
- Changements d'affectation au PAZ pour respecter la volonté initiale du PAD et encadrer les activités du site.
- Mesures de stationnement et circulation prévues par le plan directeur communal.

4. ANALYSE DU PAD CENTRE VILLAGEOIS

Le PAD a été approuvé le 28 mai 1990.

PAD	> Le PAD est construit.	
	> Affectation : zone de centre-village (ZCV)	
	> dispositions du PAD :	Les dispositions comprennent un plan et deux coupes pour deux immeubles contigus.
	Dispositions du RCU (secteur affecté en zone de centre-village ZCV)	Les prescriptions architecturales de la zone centre-village (ZVC) sont applicables.
Non-conformité aux législations en vigueur :	> LATeC, ReLATeC	Aucune non-conformité à la LATeC ou au ReLATeC n'est à signaler, les prescriptions du PAD étant limitées au plan de situation et à deux coupes.
	> PAL et RCU harmonisés (secteur affecté à la ZCV)	Les prescriptions architecturales de la zone centre-village (ZCV) sont applicables.

L'abrogation du PAD est proposée. En effet, le PAD est réalisé. De plus, le secteur étant compris dans le périmètre de protection du site construit du village de Cheyres, les questions d'intégration urbanistique et architecturales sont encadrées et le service des biens culturels sera consulté pour toute demande de permis. Ainsi, aucune prescription particulière n'est inscrite au PAL.

5. ANALYSE DU PAD LA CONDEMINE

Le PAD a été approuvé le 17 novembre 1998.

PAD	> Les parcelles 5389 et 5604 sont libres de construction	
	> Affectation : - selon Pal en vigueur : zone d'activités (ZACT) - selon PAL harmonisé : zone centre-village (ZCV)	
	> dispositions du PAD :	> Destination : activités artisanales et tertiaires > Logements de service dans les bâtiments d'exploitation > Ordre contigu « recommandé » > Limites de construction : - d = 6.00 m entre fonds voisin dans le PAD - d = 9.00 m au nord-ouest du périmètre PAD pour la mise en place d'une bande de verdure (non réalisée) > Alignements routiers : - 12.00 m à l'axe de la route cantonale (RC) - 10.00 m à l'axe de la route de desserte > Toitures : - Toitures plates autorisées - Art. 5390 RF : toiture à pans obligatoire (pente comprise entre 30° et 45°), faite parallèle à la RC > Matériaux : béton, brique, bois, bardage métallique > Hauteurs : - h = 8.00 m - Art. 5390 RF : h = 6.50 m et hf = 5.00 m > Murs de soutènement : max. 1.00m de hauteur > Plan d'aménagements extérieurs obligatoire pour toute construction > Arborisation le long de la RC obligatoire (non réalisée) Pour les autres dispositions, le PAD renvoie au RCU en vigueur (voir ci-dessous).
	Dispositions du RCU (ZACT du PAL de Cheyres approuvé)	> DS : III > Indice de masse IM = 2 m ³ /m ²

Non-conformité aux législations en vigueur :		> IOS = max. 0.50 > d = h/2, min. 4.00 m > Pas de hauteur de façade à la gouttière définie
	> LATeC, ReLATeC	> Terminologies et références aux articles de loi > Nouveaux indices retenus (IBUS, ...)
	> PAL et RCU harmonisés (changement d'affectation en zone de centre village ZCV)	> Les prescriptions du PAD sont compatibles avec les prescriptions de la ZCV du RCU harmonisé de Cheyres-Châbles.

Suite à cette analyse, **une abrogation du PAD est proposée**. Les prescriptions du PAD s'inscrivent en effet dans les dispositions prévues par le RCU.

En complément, les prescriptions particulières suivantes sont proposées au PAZ et RCU :

- Secteur 20.1 :
 - En cas de toiture plate, la hauteur totale h est égale à max. 9.00m ;
 - Hauteur de façade hf à la gouttière pas applicable.
- Secteur 20.2 :
 - Les prescriptions du secteur 20.1 sont applicables ;
 - A l'intérieur de l'art. 5388 RF, la destination de déchetterie est admise.

6. ANALYSE DU PAD LA CONDEMINE 15.2

Le PAD a été approuvé le 5 décembre 2007.

PAD	> Le PAD est totalement construit.	
	> Affectation : zone de centre-village (ZCV)	
	> dispositions du PAD :	> IUS : 0.60 Conversion LATeC 0.80 > IOS : 0.30 > Distance aux limites d = min. 6.00m > Hauteurs : - Hauteur totale h = max. 12.00 m - Hauteur de façade hf = max. 7.00 m > Max. 2 niveaux sous la corniche > Alignements routiers : - 12.00 m à l'axe de la route cantonale (RC) - 8.00 m à l'axe des chemins de dévestiture > Toitures : 2 ou 4 pans obligatoires, pente 30°-45°, tuiles en terre cuite, orientation parallèle à la route cantonale (RC) > Talus d'aménagements extérieurs = max. 0.75m de hau-

		teur > Plantations : - Arborisation le long de la RC max. 5.00m de hauteur
	Dispositions du RCU (secteur affecté la zone centre village ZCV)	> IBUS = max. 1.00 > Hauteurs : - Hauteur totale h = max. 12.00 m - Hauteur de façade hf = max. 7.00 m - Si pente terrain >10%, hf = max. 8.00 m > IOS = max. 0.60 > d = h/2, min. 4.00 m
	Non-conformité aux législations en vigueur :	> LATEC, ReLATEC > Terminologies et références aux articles de loi > Nouveaux indices retenus (IBUS, ...)
	> PAL et RCU harmonisés (secteur affecté à la zone centre village ZVC)	> Les prescriptions du PAD sont plus restrictives que les prescriptions de la ZVC du RCU harmonisé de Cheyres-Châbles notamment pour l'IBUS et l'IOS. Elles sont donc compatibles avec le PAL harmonisé.

Suite à cette analyse, **une abrogation du PAD est proposée**. Ses prescriptions s'inscrivent en effet dans les dispositions prévues par le RCU.

En complément, les prescriptions particulières suivantes sont proposées au PAZ et RCU :

- Secteur 20.3 :
 - Une arborisation le long de la route cantonale est obligatoire. Sa hauteur est de max. 5.00m.
 - Les talus d'aménagements extérieurs sont de max. 0.75m de hauteur.

7. ANALYSE DU PAD LA CONDEMINE 16.4

Le PAD a été approuvé le 17 septembre 2008.

PAD	> Le PAD est totalement construit.	
	> Affectation : zone résidentielle faible densité (ZRFD)	
	> dispositions du PAD :	> IUS : 0.35 pour individuel / 0.50 pour groupé Conversion LATEC : IBUS 0.50 (ind. et gr.) > Taux d'occupation du sol : 25% ind. / 35% gr. > Distance aux limites d = min. 4.00m > Hauteurs : - Hauteur totale h = max. 8.00 m - Hauteur de façade hf = max. 6.50 m > Max. 2 niveaux sous la corniche > Alignements routiers : - 18.00 m à l'axe de la route cantonale (RC)

		- 7.00 m à l'axe des chemins de dévestiture > Ordre non contigu obligatoire > Plantations : - Haie vive de protection le long de la RC obligatoire (d = 1.65m, h = max. 0.90m) > Revêtements extérieurs (surfaces de circulation, places, stationnement, etc.) perméables obligatoires > Abri de protection civil à réaliser, sauf dans le cas de maisons individuelles
	Dispositions du RCU (secteur affecté la zone résidentielle faible densité ZRFD)	> IBUS : 0.60 pour individuel / 0.70 pour groupé (+0.25 pour stationnement souterrain) > IOS = max. 0.40 > d = h/2, min. 4.00 m > Hauteurs : - Hauteur totale h = max. 8.50 m - Hauteur de façade hf = max. 6.50 m - Si pente terrain >10%, hf = max. 7.00 m
Non-conformité aux législations en vigueur :	> LATEC, ReLATEC	> Terminologies et références aux articles de loi > Nouveaux indices retenus (IBUS, ...)
	> PAZ et RCU harmonisés (secteur affecté la zone résidentielle faible densité ZRFD)	> Les prescriptions du PAD sont plus restrictives que les prescriptions de la ZRFD du RCU harmonisé de Cheyres-Châbles notamment pour les hauteurs et l'IOS. Elles sont donc compatibles avec le PAL harmonisé.

Suite à cette analyse, **une abrogation du PAD est proposée**. Ses prescriptions s'inscrivent en effet dans les dispositions prévues par le RCU.

En complément, les prescriptions particulières suivantes sont proposées :

- Secteur 21.5 :
 - Une haie vive de protection est obligatoire le long la route cantonale. Elle devra respecter une distance à la limite de 1.65m et une hauteur maximale de 0.90m.
 - Les revêtements extérieurs sont obligatoirement perméables.

8. ANALYSE DU PAD A LA GARE

Le PAD a été approuvé le 2 août 1967. Une modification a été approuvée le 12 juillet 1995.

PAD	> toutes les parcelles sont bâties ¹	
	> dispositions complémentaires sur de nombreux aspects, notamment :	- affectation (habitations et installations mobiles)

¹ Observation réalisée à partir du fond de plan de la révision du PAL, et du guichet cartographique cantonal présentant les bâtiments en projet.

		- périmètre et lotissement - alignement et distances - esthétique des constructions (matériaux façades et toitures, toit plats interdits) - nombre de niveau - surface utilisable - hauteur totale à 4.00m - procédure - installations publiques - villas existantes - dispositions transitoires (installations non conforme) - aménagement de verdure - prescriptions de police - parcage des voitures
Non-conformité aux législations en vigueur :	> LATeC / ReLATeC	- terminologies et références aux articles de loi - nouveaux indices retenus (IBUS, ...)loi
	> PAL et RCU révisés	- hauteurs, indices, distance à la limite

Dans le cadre de la révision générale du PAL de Cheyres, et suite à la séance du 24 mai 2012 avec M. Enderli du SeCA, il avait été décidé que **le PAD reste en vigueur**. Cette décision est maintenue dans le cadre de l'harmonisation du PAL de la commune de Cheyres-Châbles.