Zeitschrift: Les intérêts du Jura : bulletin de l'Association pour la défense des intérêts du Jura

Herausgeber: Association pour la défense des intérêts du Jura

Band: 44 (1973)

Heft: 11

Artikel: Office cantonal du plan d'aménagement

Autor: Plattner, A.

DOI: https://doi.org/10.5169/seals-825063

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Mehr erfahren

Conditions d'utilisation

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. En savoir plus

Terms of use

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. Find out more

Download PDF: 12.07.2025

ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, https://www.e-periodica.ch

	— dépôt pendant 30 jours, possibilité d'opposition — gabarits pour projets concrets.
4. Séance concernant les oppositions (124 s o.s.c.)	— la commune organise une séance concernant les oppositions — modification des plans sur la base de la séance, consultation de l'urbaniste du district ; nouveau délai d'opposition pour les propriétaires fonciers touchés : 10 jours.
5. Décision du conseil communal (126 o.s.c.)	— le conseil communal décide en tenant compte des oppositions et fait sa proposition à l'organe communal compétent.
6. Ratification commune des habitants (126 o.s.c.)	— décision de l'assemblée communale — cette compétence peut être transmise au législatif communal (disposition légale respective dans le règlement communal en matière de construction nécessaire). Article 43 de la loi sur les constructions
7. Ratification par la Direction des travaux publics	— les documents sont transmis au préfet avec attestation du secrétaire communal — le préfet examine si le dossier est complet — la Direction des travaux publics examine le dossier en tenant compte des oppositions — décision sur les oppositions non liquidées — ratification par le directeur des Travaux publics.

Pour conclure, nous tenons à vous informer que l'urbaniste de district compétent est volontiers à votre disposition au cas où des questions et des problèmes surgissent en relation avec les plans de lotissement et les plans-masse.

Office cantonal du plan d'aménagement

par Me A. PLATTNER,
chef du service juridique de l'Office du plan d'aménagement

Prescriptions spéciales

1. Bases générales

Aux termes de l'article 38 LC, les prescriptions spéciales sont liées à un plan de lotissement ou à un plan-masse et doivent permettre de construire en s'écartant de la manière prescrite par la réglementation fondamentale (règlement de construction et plan de zones) : il s'agit notamment de l'édification de bâtiments élevés, d'immeubles-tours et d'autres ouvrages de forme particulière.

Par ouvrages de forme particulière, il faut entendre notamment les bâtiments en terrasse, les habitations contiguës en tapis, les collines d'habitation (art. 128 OC). Les maisons-tours sont les bâtiments comp-

tant plus de huit niveaux ou ceux dont le plancher le plus élevé occupé par des locaux d'habitation et de travail se trouve à plus de 25 mètres au-dessus du niveau moyen du terrain contigu (art. 38, 3e al., LC). Sont enfin réputés bâtiments élevés ceux qui ont une hauteur ou un nombre d'étages plus élevés que le règlement de construction ne l'autorise pour la zone de construction présentant le degré d'utilisation le plus élevé ; les zones industrielles et celles réservées aux grands ensembles n'entrent pas en considération pour cette comparaison (art. 38, 2e al., LC). Dans une commune rurale soumise au décret concernant le règlement-norme sur les constructions (DRNC, du 10 février 1970), les bâtiments peuvent comporter deux niveaux complets (un rez-de-chaussée et un étage) et des combles aménagés (art. 17 DRNC). Si l'on envisage de construire dans une telle commune un bâtiment à trois niveaux, celui-ci doit être considéré comme un bâtiment élevé, ce qui nécessite l'adoption de prescriptions spéciales.

Cependant, la Direction des travaux publics peut, sur la proposition du conseil communal et sans prescriptions spéciales, autoriser le dépassement du nombre d'étages ou de la hauteur admis (art. 48 LC), par exemple :

— dans les parties de la localité où ont été auparavant autorisés et édifiés des bâtiments comptant plus de trois niveaux complets : jusqu'au nombre de niveaux de ces bâtiments ; le but de cette disposition est de tenir compte des constructions traditionnelles ; mais des bâtiments dont la construction avait été autorisée antérieurement sur la base de prescriptions spéciales ne donnent pas aux autorités le droit de renoncer à l'avenir à édicter des prescriptions spéciales pour des bâtiments du même genre ;
— pour les édifices à caractère officiel (bâtiments scolaires) ou pour les installations industrielles ou artisanales dans les zones mixtes sont autorisés au maximum cinq niveaux complets, ainsi que pour les édifices non divisés en étages jusqu'à 18 mètres de hauteur moyenne de la façade ;
— dans le reste du territoire communal, pour des silos agricoles et des constructions analogues ;
— enfin, pour la construction de tours (clochers d'églises, châteaux d'eau, etc.).

En règle générale, les prescriptions spéciales ne revêtent pas le caractère d'une dérogation majeure, mais doivent servir à mieux sauvegarder l'intérêt public, notamment au titre de l'hygiène du logement et de l'aménagement local (art. 39 LC). Dans l'article 129 de l'ordonnance portant exécution de la loi sur les constructions, on a essayé de préciser concrètement cette notion vague. Il n'est pas toujours aisé de dire quelles sont les meilleures solutions au point de vue de l'architecture et de l'aménagement du territoire, mais on peut poser en principe que les prescriptions spéciales doivent permettre de trouver une solution plus nuancée que celle qui aurait été possible en vertu de la réglementation fondamentale sur les constructions (règlement de construction ou plan de zones). Par exemple les immeubles-tours doivent entraîner une amélioration urbanistique par rapport à une construction habituelle, ou bien ils doivent être déterminés par le type et l'affectation du bâtiment ;

c'est dire qu'ils ne sont pas recommandables dans des régions à constructions rurales, dans des régions que de telles constructions risqueraient d'altérer sensiblement et dans les zones centrales façonnées par une plus ou moins longue tradition historique.

En vertu des principes d'urbanisme, les prescriptions spéciales ne doivent pas autoriser un dépassement de l'utilisation admissible ; l'article 131 de l'ordonnance cantonale sur les constructions fixe l'indice d'utilisation admis dans les différentes zones précisément pour le cas où des prescriptions spéciales seraient édictées. Dans une zone d'habitation à trois niveaux, par exemple, l'indice d'utilisation 0,6 ne doit pas être dépassé, même en cas de prescriptions spéciales. Les indices fixés à l'article 131 OC valent surtout pour les immeubles destinés à être habités, tandis que, pour les immeubles à caractère officiel, l'indice d'utilisation doit être fixé de cas en cas, compte tenu de l'article 131. Dans les zones de construction en ordre contigu, les indices d'utilisation sont augmentés de 50 % ; pour les zones à caractère urbain, les communes peuvent fixer, dans leurs règlements de construction, des indices supérieures. Au centre des localités, on peut, bien entendu, garder la manière de construire traditionnelle.

Lors de l'édiction des prescriptions spéciales, on tiendra compte de l'environnement immédiat et lointain : il s'agit non seulement de protéger les paysages et les sites construits, mais aussi de considérer d'autres points liés à l'environnement : écoulement du trafic, protection contre les nuisances, distances par rapport aux constructions et parcelles voisines.

Les prescriptions spéciales ne doivent pas porter atteinte à des intérêts importants des voisins, sinon pour des raisons valables dictées par le bien-être public. Dans ces cas intervient la compensation des charges au sens de l'article 51 LC.

L'article 40 LC précise les points que les prescriptions doivent à tout le moins régler. Mais cette réglementation n'est pas complète au point que le profane puisse s'en faire une idée claire. En principe, on n'admettra dans les prescriptions spéciales que les points que l'on désire régler en dérogation à la réglementation fondamentale et tout ce qui contribue à rendre la situation plus claire. Mais on se gardera d'oublier que les prescriptions spéciales représentent une réglementation spéciale des constructions et que, par conséquent, elles ne doivent contenir, en principe, que des normes générales. Les prescriptions spéciales ne rendent pas superflue la procédure relative à l'obtention du permis de construire.

2. Systématique des prescriptions spéciales et commentaire des différents articles

Notre spécimen de prescriptions spéciales d'Acourderon contient quatorze articles, disposés selon la systématique suivante :

— Champ d'application
— Relation avec la réglementation fondamentale
— Utilisation
— Plan-masse
— Indice d'utilisation

— Aspect architectural
— Aménagement des abords
— Terrains de jeux pour enfants
— Places de dépôt et de stationnement, halles de parcage
— Antennes
— Viabilité, répartition des frais
— Conventions de droit privé
— Entrée en vigueur et révision.

Dans notre spécimen, les prescriptions spéciales se rapportent au champ d'application du plan de lotissement aussi bien que du plan-masse. Si on veut édicter des prescriptions spéciales qui ne se rapportent qu'à l'un ou à l'autre, il faudra adapter notre spécimen en conséquence.

Le plan de lotissement de la commune d'Acourderon comporte trois secteurs :

— le secteur du plan-masse ;
— le secteur de la zone de protection (sommet de la colline) ;
— et un secteur qui, en principe, continue à être classé en zone H 3 conformément au règlement des constructions, mais où des restrictions supplémentaires s'imposent.

La tripartition du plan de lotissement implique qu'il faut clairement préciser à quel (s) secteur (s) s'appliquera chaque prescription spéciale.

Article premier

Comme notre spécimen comporte un plan de lotissement, un plan-masse et des prescriptions spéciales, on commence par définir clairement les différents champs d'application. Il n'est pas nécessaire, du point de vue légal, que les champs d'application du plan de lotissement et du plan-masse soient identiques ; le fait qu'ils ne le sont pas dans notre spécimen résulte du problème que nous nous sommes posé.

Art. 2

Nous avons admis que, dans le secteur soumis au plan de lotissement, une zone H 3 avait déjà été délimitée. Cette réglementation fondamentale reste applicable à titre subsidiaire.

Art. 3

L'utilisation de chacun des secteurs du plan de lotissement est ici réglée en détail :

— Le règlement de construction est applicable à la partie du secteur maintenue en zone H 3 ; en dérogation au règlement fondamental habituel, la construction de bâtiments commerciaux, de stations d'essence, etc., est interdite ;
— le sommet de la colline est déclaré zone de protection, si bien qu'à quelques rares exceptions près, toutes constructions ou installations y sont interdites ; les propriétaires fonciers ont l'obligation non seulement de sauvegarder, mais aussi de développer la végétation existante ;
— enfin, dans le secteur défini par le plan-masse, on prescrit une utilisation mixte, dont on énumère les éléments autorisés. Par la suite,

on pourra également construire des installations collectives sans devoir changer formellement le plan-masse, pour autant que leur construction et leur aspect s'intègrent dans l'ensemble.

La disposition relative à l'utilisation devra aussi tenir compte de l'évolution future. Un grand ensemble de constructions forme un quartier vivant, où la nécessité de construire de nouveaux bâtiments publics et privés se manifeste, le plus souvent, plus tôt que prévu.

Art. 4

Que règle le plan-masse ? Aux termes de l'article 36 LC, il détermine le nombre, le type, la situation, les dimensions extérieures, le nombre des niveaux et, à la rigueur, d'autres détails de construction des édifices à ériger sur le terrain défini par le plan. On a fait, dans le spécimen, usage de la possibilité de préciser d'autres détails en fixant d'une manière générale les accès aux bâtiments, leurs surfaces de parking, les terrains de jeux pour enfants, etc. En ce qui concerne la manière de calculer les distances, le nombre des niveaux et la hauteur des bâtiments, on aurait pu se référer au règlement communal sur les constructions.

Comme beaucoup de règlements communaux n'ont pas encore été adaptés au règlement-type cantonal, nous avons déclaré applicable, en l'occurrence, le décret concernant le règlement-norme. Celui-ci, tout en contenant les mêmes notions que le règlement-type, a aussi valeur de texte légal : contrairement au règlement-type, il n'est pas un simple recueil de directives.

Sous chiffre 3, il est fait usage de la faculté accordée, en vertu de l'article 36 LC, aux communes d'autoriser dans la procédure du permis de construire de légers déplacements ou des modifications peu importantes des ouvrages à construire sans modifier formellement le plan-masse. Si l'établissement du plan détaillé aboutit effectivement au déplacement de quelques bâtiments ou installations, l'usage nous enseigne qu'on s'interroge très souvent alors sur la distance qu'il convient d'observer par rapport aux parcelles voisines. Là où les distances prévues pour la zone H 3, dont les prescriptions sont applicables à titre subsidiaire, sont insuffisantes, nous avons prévu dans le plan-masse des distances minimales qui ne doivent pas être réduites au détriment des biens-fonds privés voisins.

Art. 5

En zone H 3, l'indice d'utilisation est 0,6. Il est également valable pour le plan-masse, la surface brute de plancher et la surface de terrain entrant en ligne de compte étant calculées conformément à l'article 151 OC. La notion d'indice d'utilisation, utilisée dans l'ordonnance concerne avant tout, cependant, les immeubles d'habitation ; aussi avons-nous jugé plus utile de fixer, dans notre spécimen, la surface brute totale de plancher. L'indice d'utilisation maximal pour un grand ensemble en zone H 3 figure à l'article 131 OC, mais l'ordonnance elle-même n'exclut pas la possibilité de tenir compte, pour le calcul de l'indice, des parties de parcelles sises dans les espaces libres, les espaces verts ou les zones de protection. De cette manière, on peut sans difficulté modifier l'utilisation réglementaire et préserver une zone de protection sans pour autant devoir verser une indemnité.

Art. 6

Les prescriptions relatives à l'aspect architectural varient, elles aussi, d'un secteur à l'autre. Le chiffre 1 concerne le secteur défini par le plan-masse ; le chiffre 2, la zone H 3 ; le chiffre 3, tout le secteur défini par le plan de lotissement. C'est intentionnellement que nous n'avons pas consacré un article spécial à la forme du tout et que avons préféré l'insérer dans la conception générale. Nous ne voulons admettre d'attiques que si leur volume s'intègre harmonieusement.

Art. 7

A la demande du permis de construire, il faut adjoindre un plan d'aménagement des abords qui doit préciser de façon concrète le contenu général du plan-masse.

Art. 8

De même, il faut indiquer, dans le plan d'aménagement des abords, l'emplacement définitif et la forme des terrains de jeux pour enfants. Les dimensions de ces terrains peuvent être déjà fixées en vertu du plan-masse, mais — pour ne pas surcharger le bateau — nous avons préféré renvoyer, comme d'habitude, à l'ordonnance sur les constructions. Très importants sont le maintien définitif et l'entretien des surfaces réservées aux jeux ; pour les garantir, on peut recourir au contrat de servitude.

Une solution analogue est prévue pour le home destiné aux personnes âgées.

Art. 9

Les besoins en places de parking doivent être calculés dès l'élaboration du plan-masse. Le nombre définitif sera établi au moment de la demande du permis de construire et en vertu de l'article 38 OC. Les places de parking seront attribuées aux locataires et aux propriétaires de manière fixe. Dans le secteur défini par le plan-masse, nous avons, en outre, déterminé le nombre de places de parking souterraines. Enfin, on demande aussi de connaître la surface nécessaire pour garer les poussettes, les vélos et les cyclomoteurs, mais la solution définitive ne sera arrêtée que lors de la procédure d'octroi du permis de construire.

Art. 10

L'article 30 OC donne aux communes la faculté de prescrire le raccordement à une antenne collective. Un bâtiment ou groupe de bâtiments ne doit pas avoir plus d'une antenne, laquelle, au surplus, doit être conçue et installée de façon à attirer le moins possible le regard (article 29 OC).

Art. 11

Conformément à la loi sur les constructions, on distingue nettement viabilité fondamentale et viabilité de détail. Les propriétaires contribueront aux frais de la viabilité fondamentale par des participations convenables fixées sur la base du décret concernant les contributions des propriétaires fonciers du 17 septembre 1970. Toutes les installations de la viabilité de détail prévues par le plan de lotissement doivent être établies par les propriétaires fonciers et à leurs propres frais (articles 73

et suivants OC) dans leurs dimensions définitives avant l'occupation des bâtiments. Les frais seront répartis entre les propriétaires intéressés d'après les principes énoncés aux articles 73 et suivants de la loi sur les constructions.

Le chemin public pour piétons, tel qu'il est prévu dans le plan de lotissement, n'est pas défini comme une installation de viabilité de détail, mais fait l'objet d'une convention distincte entre la commune et les propriétaires intéressés au plan-masse. Une convention analogue a dû être conclue concernant la zone de protection, qui doit être entretenue soit par les propriétaires, soit par la commune.

Art. 12

La construction et le fonctionnement des installations collectives doivent être assurés par les propriétaires intéressés au moyen de conventions de droit privé. Il ne s'agit donc pas de conventions entre la commune et les propriétaires, mais uniquement entre les propriétaires eux-mêmes. On examinera de cas en cas lesquelles des conventions citées à l'article 127 OC sont nécessaires.

Art. 13 et 14

Les prescriptions spéciales n'entrent en vigueur qu'après leur ratification par la Direction cantonale des travaux publics. Pour des motifs importants, des dérogations peuvent être accordées en vertu de l'article 46 de la loi sur les constructions ; cet article est applicable non seulement aux prescriptions cantonales, mais à toutes les prescriptions communales, y compris donc les prescriptions spéciales. S'il est question d'introduire des modifications qui touchent la majorité des propriétaires, les prescriptions spéciales doivent être révisées conformément à l'article 135 OC. Si on s'écarte notablement de la conception primitive du plan-masse, il faut introduire la procédure ordinaire.

En règle générale, le plan-masse requiert l'accord écrit de tous les propriétaires intéressés (art. 36 LC). Il est recommandable de leur soumettre aussi, pour signature, les prescriptions spéciales.

Les dispositions relatives au plan de lotissement et au plan-masse s'appliquent aussi à l'établissement, à la modification et à l'abrogation des prescriptions spéciales (art. 128 OC). La durée du dépôt public des prescriptions spéciales diffère donc notablement de celle qui est prescrite pour le règlement de construction (art. 41 LC).

Commune d'Acourderon EXEMPLE

Prescriptions spéciales concernant le plan de lotissement N° 12 et le plan-masse N° 7 « Champ-d'Or »

Article premier

Champ d'application

1. Le plan de lotissement concerne le secteur délimité par un pointillé sur le plan N° 12.

2. Le plan-masse concerne le secteur comportant les parcelles N°s 913, 2689 et 1795, délimité par un pointillé sur le plan N° 7.
3. Les prescriptions spéciales s'appliquent aussi bien au secteur défini par le plan de lotissement qu'à celui défini par le plan-masse.

Art. 2

Réglementation fondamentale

Le règlement de construction et le plan de zones de la commune municipale d'Acourderon, en particulier les prescriptions concernant la zone d'habitation H 3, sont applicables aux objets non réglés par les présentes prescriptions spéciales.

Art. 3

Utilisation

1. Le règlement de construction est applicable pour la partie du secteur du plan de lotissement maintenue en zone H 3. Outre les maisons d'habitation et les installations publiques indispensables, ne sont toutefois autorisés que les magasins nécessaires aux besoins quotidiens des habitants du quartier, le petit artisanat et les activités tranquilles dont les bâtiments ou l'exploitation n'incommodent pas le voisinage. Les valeurs-limites fixées par l'article 87, alinéa 2, lettre a) OC, ne doivent pas être dépassées.
2. Le sommet de la colline est une zone de protection au sens de l'article 29 LC. Toutes constructions ou installations y sont interdites. Font toutefois exception la construction et l'entretien des chemins pour piétons ainsi que les aménagements (bancs publics, etc.) prévus par le plan-masse. La végétation existante (arbres, arbustes, arbrisseaux) doit être sauvegardée et entretenue.
3. Le secteur défini par le plan-masse est destiné à la construction de
   — maisons d'habitation comprenant environ 105 logements,
   — quatre halles de stationnement souterraines en partie superposées,
   — un jardin d'enfants,
   — un restaurant,
   — des magasins et des bureaux reliés au restaurant,
   — un home pour personnes âgées permettant de loger environ quarante locataires.

D'autres ouvrages destinés aux habitants peuvent en outre être autorisés si leur construction et leur aspect assurent une bonne intégration dans l'ensemble.

Art. 4

Plan-masse

1. Le plan-masse N° 7 fixe de façon obligatoire :
   — l'implantation, les mesures extérieures, le nombre d'étages, les hauteurs des bâtiments ainsi que les distances entre eux et aux limites ;
   — les accès aux bâtiments, les chemins pour piétons, les surfaces de stationnement, les terrains de jeux pour enfants, les places

aménagées (bancs publics, etc.) et les endroits destinés aux conteneurs d'ordures ménagères.

2. Les distances entre bâtiments et aux limites ainsi que la hauteur des bâtiments et le nombre d'étages se calculent selon les dispositions du décret concernant le règlement-norme du 10 février 1970. Les étages en attique ne sont pas pris en considération pour le calcul du nombre d'étages et de la hauteur du bâtiment.
3. De légers déplacements et des modifications peu importantes des ouvrages à construire peuvent être autorisés en procédure du permis de bâtir à la condition que la conception architecturale ne subisse pas de modification notable, que l'utilisation du sol ne soit pas augmentée et que les normes concernant l'ensoleillement (art. 130 OC) soient respectées. Les distances minimales fixées par le plan-masse sont néanmoins à respecter par rapport aux limites des parcelles voisines.

Art. 5

Indice d'utilisation

Basée sur un indice d'utilisation de 0,6, une surface brute de 12 400 mètres carrés de plancher est admissible dans le secteur défini par le plan-masse. Les parties des parcelles N°s 930, 2689 et 1795 classées en zone de protection sont prises en considération pour le calcul de la surface constructible du terrain. La notion de l'indice d'utilisation est celle définie par l'article 151 OC.

Art. 6

Aspect architectural

1. Les ouvrages prévus par le plan-masse sont à concevoir comme un ensemble urbanistique et doivent, en ce qui concerne leur architecture, leur matériaux et leurs couleurs, être soigneusement adaptés les uns aux autres en veillant à éviter toute monotonie.
   Une conception d'ensemble liant les propriétaires doit être présentée avant le début des travaux.
2. L'architecture, les matériaux et les couleurs des bâtiments situés en zone H 3 doivent être adaptés à la conception d'ensemble du plan-masse.
3. Dans le secteur défini par le plan de lotissement, seules sont autorisées les toitures plates. Un étage en attique est admis dans la zone H 3 et sur le bâtiment destiné aux personnes âgées. Les murs extérieurs de l'attique doivent être placés au moins à 1.5 mètre en retrait de la façade de l'étage situé immédiatement en dessous. La hauteur de l'attique, mesurée entre la surface du toit principal et le point le plus élevé de la couverture de l'attique, ne doit pas dépasser 3 mètres.
4. Des superstructures nécessitées par des besoins techniques sont autorisées sur la surface du toit principal à la condition que leurs dimensions soient limitées au minimum indispensable et que leur volume s'intègre parfaitement à l'ensemble.

Art. 7

Aménagement des abords

1. Un plan général d'aménagement des abords (art. 43 OC) doit être joint au dossier de mise à l'enquête publique des bâtiments situés dans le secteur du plan-masse. Il tiendra compte, entre autres, de l'exigence que les façades visibles des halles souterraines doivent être intégrées dans les alentours par des plantations appropriées et que des groupes d'arbres à hautes tiges doivent être plantés dans les surfaces réservées à cet effet par le plan-masse.
2. Les clôtures sont interdites à l'intérieur du périmètre défini par le plan-masse. Les jardins particuliers des logements en rez-de-chaussée peuvent être délimités par des haies vives.

Art. 8

Terrains de jeux pour enfants - jardins

1. Des terrains de jeux de grandeur suffisante (art. 41 et suivants OC) doivent être construits dans le secteur du plan-masse. L'emplacement de ces terrains est indiqué par le plan-masse ; leur disposition et conception définitive est à déterminer par le plan d'aménagement des abords. Les propriétaires garantiront à la commune, par une servitude, le maintien définitif et l'entretien des surfaces réservées aux jeux (art. 43 OC).
2. Un jardin avec les installations nécessaires sera aménagé à l'intention des locataires du home pour personnes âgées.

Art. 9

Places de dépôt et de stationnement - halles de parcage

1. Les surfaces nécessaires aux places de stationnement se calculent selon les dispositions de l'article 38 OC.
2. Les 25 % des places de stationnement nécessaires dans le secteur défini par le plan-masse doivent être établies en surface pour le parcage de courte durée (visiteurs, livreurs, etc.).
   Une halle de parcage souterraine contenant les 75 % des places nécessaires est à construire avec chaque groupe de bâtiments prévu par le plan-masse.
   Les places de stationnement doivent être attribuées aux locataires et propriétaires de logements de manière fixe.
3. Des places de dépôt pour poussettes, vélos et vélomoteurs doivent être créées en nombre suffisant au rez-de-chaussée ou au sous-sol des bâtiments d'habitation.

Art. 10

Antennes

Les antennes extérieures destinées à la réception d'émissions de radio et de TV doivent être conçues et établies sous forme d'installations collectives.

Art. 11

Viabilités

1. Toutes les installations de la viabilité de détail prévues par le plan de lotissement doivent être établies par les propriétaires fonciers et à leurs propres frais (art. 73 et suivants OC) dans leurs dimensions définitives avant l'occupation des bâtiments.
2. Les propriétaires contribueront aux frais de la viabilité fondamentale par des participations convenables fixées sur la base du décret concernant les contributions des propriétaires fonciers du 17 septembre 1970.
3. La convention du... , entre la commune d'Acourderon et les propriétaires intéressés au plan-masse, concernant la construction et l'entretien des chemins pour piétons et l'entretien de la zone de protection, est partie intégrante des présentes prescriptions spéciales.

Art. 12

Conventions de droit privé

La réalisation du plan-masse sera assurée, au moyen de conventions de droit privé, par les propriétaires fonciers (art. 127 OC).

Aucun permis de bâtir ne pourra être délivré avant que ces conventions n'aient été valablement conclues au point de vue juridique et inscrites au registre foncier.

Art. 13

Entrée en vigueur

Les présentes prescriptions spéciales entrent en vigueur lors de leur ratification par la Direction cantonale des travaux publics (art. 45 LC).

Art. 14

Révision des prescriptions spéciales

Des modifications de peu d'importance peuvent être apportées aux présentes prescriptions spéciales selon la procédure prévue à l'article 135 OC. Demeure réservé l'examen du bien-fondé par les autorités cantonales (art. 44 LC). L'article 46 LC est applicable en ce qui concerne l'octroi de dérogations particulières.

Les propriétaires soussignés acceptent les présentes prescriptions spéciales :

Le propriétaire de la parcelle N° 913 :
Le propriétaire de la parcelle N° 2689 :
Le propriétaire de la parcelle N° 1795 :

Indications relatives à l'approbation

Examen préalable du...
Publication dans la feuille officielle du...
Dépôt public du...
Les propriétaires fonciers ont été avisés personnellement le...
Séance de conciliation le...

Oppositions liquidées...
Oppositions non liquidées...
Réserves de droit...
Approuvé par le Conseil communal le...
Approuvé par l'assemblée communale d'Acourderon le...
par ..... oui
..... non.

Le secrétaire communal soussigné certifie l'exactitude des présentes indications :

Acourderon, le...
Approuvé par la Direction cantonale des travaux publics :

Possibilité de construire en dehors des zones à bâtir

selon la nouvelle législation sur les constructions et en matière de la protection des eaux

par Me A. PLATTNER

1. Dispositions légales

Les prescriptions concernant la délimitation de la zone de construction par rapport au reste du territoire communal sont l'instrument par lequel la nouvelle loi sur les constructions répond à une exigence de l'aménagement du territoire et de la politique agraire.

Les buts que cette délimitation tend à atteindre sont avant tout :

— le frein mis à la construction en ordre dispersé qui fait des ravages dans tout le pays,
— la viabilité rationnelle, économique et suffisante de toutes les constructions,
— la distinction précise des différents moyens d'utiliser le sol, avant tout la sauvegarde des régions agricoles d'un seul tenant et
— la sauvegarde des zones de repos.

Or, la législation en matière de construction ne vas pas jusqu'à interdire toute construction dans le reste du territoire communal. Les articles 23 à 25 de la loi fixent le cadre des possibilités de construction.

Le reste du territoire communal comprend les terres utilisables pour l'exploitation agricole, sylvicole ou viticole, ainsi que tout autre terrain en dehors du terrain à bâtir (art. 21, ch. 1).

Dans le reste du territoire communal sont en principe seules autorisées les nouvelles constructions utiles à l'exploitation agricole, sylvicole ou viticole du sol ou qui répondent aux besoins de logements de la population rurale ou de ses aides. Les bâtiments non agricoles déjà existants peuvent être transformés ou rénovés dans les limites de leur affectation antérieure (art. 23, ch. 2, 3, et art. 8, ch. 2, du décret de règlement-norme sur les constructions).