



Développement territorial	
R 20 JAN. 2011	
Transmis à	FD
pour	<i>[Signature]</i>

Extrait du procès-verbal des séances du Conseil d'Etat
Auszug aus dem Protokoll der Sitzungen des Staatsrates

Séance du
Sitzung vom

12 JAN. 2011

LE CONSEIL D'ETAT,

Vu la requête du 23 mars 2010 de la municipalité de Sembrancher, sollicitant l'homologation du plan de quartier La Gravenne avec son règlement;

Vu les articles 75 et 78 de la Constitution cantonale;

Vu les dispositions de la loi du 5 février 2004 sur les communes (LCo);

Vu les dispositions de la loi fédérale du 22 juin 1979 sur l'aménagement du territoire (LAT) et ses dispositions cantonales d'application du 23 janvier 1987 (LcAT);

Vu quant aux frais l'article 88 de la loi sur la juridiction et la procédure administratives du 6 octobre 1976 (LPJA);

Vu les avis de mise à l'enquête publique insérés dans les Bulletins officiels No 18 du 1^{er} mai 2009 et No 22 du 29 mai 2009;

Vu les oppositions déposées;

Vu la décision du 9 décembre 2009 de l'assemblée primaire de Sembrancher approuvant le plan de quartier La Gravenne avec son règlement, décision publiée dans le Bulletin officiel No 1 du 8 janvier 2010;

Vu l'absence de recours;

Vu le préavis de synthèse du 10 novembre 2010 du Service du développement territorial;

Sur la proposition du Département des finances, des institutions et de la santé,

décide :

d'homologuer le plan de quartier La Gravenne avec son règlement tels qu'approuvés par l'assemblée primaire de Sembrancher le 9 décembre 2009 avec les modifications suivantes :

L'article 14 du règlement est modifié par l'ajout des phrases suivantes :

« Le système de collecte et d'évacuation des eaux sera réalisé en séparatif. Les eaux claires et eaux pluviales non polluées seront infiltrées, les places de parc semi-perméable devant être privilégiées ».

L'article 16 du règlement est modifié par l'ajout de la phrase suivante :

« Les futures demandes d'autorisation de construire seront examinées par l'autorité compétente en tenant compte du rapport d'impact sur l'environnement du 19 août 2010 ».

Emolument: 150 francs

Pour copie conforme,
LE CHANCELIER D'ETAT :



- 6 extr. DFIS
- 1 extr. SDT
- 1 extr. IF

Règlement du plan de quartier La Gravenne – Commune de Sembrancher

Art 1 : Périmètre :

- 1 Le périmètre forme une unité d'aménagement. Il comprend les parcelles 40, 51, 52 et la partie de la parcelle 152 en amont de la future route de desserte du village de Sembrancher.
- 2 Il est situé dans la zone des habitations collectives du rccz.

Art 2 : Surface du PQ :

La surface totale du PQ est de 7'258 m².

Art 3 : Situation :

Le PQ se situe à l'ouest du village de Sembrancher et à proximité de l'école. Le périmètre du PQ est bordé au sud par la gare de Sembrancher, à l'est par la nouvelle route de desserte du village, au nord par un immeuble existant et à l'ouest par la colline de la Crête à Polet.

Art 4 : Objectifs :

Les objectifs généraux du PQ correspondent aux prescriptions de la LCAT 12 alinéa 3. Il vise en particulier :

- 1 déterminer un principe d'implantation des voiries, accès, stationnement
- 2 déterminer un principe d'implantation en ordre dispersé
- 3 un habitat favorable avec hiérarchie claire piéton/véhicule.

Art 5 : Affectation :

1. Cette zone est destinée aux logements collectifs, à l'habitation et aux activités qui n'entraînent pas de nuisances pour le voisinage.
2. Les activités artisanales, les entrepôts et les ruraux sont interdits.

Art 6 : Dispositions constructives :

1. Ordre : ordre dispersé
2. Distance : distance minimale à la limite : 3m
distance normale à la limite : 1/3h
distance minimale entre 2 constructions : 6m
conformément aux dispositions AEAI
3. Densité : densité : $u = 0,7$
densité minimale : $u_{\min} = 0,6$
4. Hauteur : hauteur maximale : 16m

Dispositions paysagères :

Le choix des essences vertes locales se fera dans le respect de la Crête à Polet.

Art 7 : Périmètres d'implantation des constructions :

1. Ils sont au nombre de 5.
2. Un volume unique est autorisé par périmètre.
3. Les périmètres définis doivent être respectés. Les dépassements ne sont pas acceptés.

Art 8 : Architecture :

Même si la réalisation se fait par étapes, l'homogénéité de l'ensemble doit être assurée.

Art 9 : Toiture :

1. Toiture à 2 pans harmonisée sur l'ensemble du PQ.
2. Pente entre 35% et 42%.

Art 10 : Principe de circulation :

1. L'accès au quartier se fera par la future route de desserte du village de Sembrancher qui rejoindra la route cantonale.
2. L'accès depuis le village est toléré jusqu'à la mise en service de la nouvelle route.
3. La desserte pour l'immeuble voisin est conservée. Au pied de la colline aucune route n'est aménagée.

Art 11 : Principe de parcage :

1. Les places de parc sont situées à la périphérie sud/est du quartier, en liaison directe avec les accès.
2. Il y a trois types de places de parc :
 - places de parc extérieures situées à l'entrée du quartier principalement sur la parcelle 152 elles peuvent être partiellement couvertes.
 - places de parc extérieures couvertes, en limite des deux places de quartier
 - places de parc situées dans parking souterrain.

Art 12 : Nombre de places de stationnement :

Le nombre de places de stationnement sera au minimum de :

- 2 places de parc par logement
- 10% de places de parc pour les visiteurs

Art 13 : Calcul de l'indice d'utilisation

Parcelles	Surface à bâtir	Surfaces brutes de plancher	
		$u_{min} = 0,6$	$u = 0,7$
40	1'047 m ²		
51	3'851 m ²		
52	1'131 m ²		
152 en partie	1'229 m ²		
TOTAL	7'258 m ²	4'355 m ²	5'080 m ²

Art 13 : Calcul de l'indice d'utilisation (suite) :

Les m2 des surfaces brutes de plancher se répartissent entre les 5 constructions. Ils sont compris entre 4'355m2 au minimum et 5'080 m2 au maximum.

La répartition des surfaces entre les 5 périmètres d'implantation est homogène. Une construction comprend 4 niveaux + combles.

Art 14 : Equipement :

Le programme de réalisation des équipements communs fait l'objet d'un plan annexe mis en parallèle avec les étapes de réalisation du projet.

Le chauffage est centralisé pour l'ensemble du PQ. Lors de l'autorisation de bâtir, une étude financière et technique déterminera le choix énergétique.

voir DCE du 12.01.11 : "le système de collecte et d'évacuation des eaux sera réalisé en séparatif. les eaux claires et eaux pluviales non polluées seront infiltrées, les places de parc semi perméables devant être minéralisées."

Art 15 : Frais équipement :

Les équipements à l'intérieur du PQ sont à la charge des propriétaires.

La commune est tenue de collaborer à la réalisation des équipements, ou au renforcement de ceux existants, nécessaires à la concrétisation du plan de quartier, mais exclusivement en dehors du PQ.

Art 16 : Etapes de réalisation :

Le PQ peut se construire par étapes, en respectant l'ordre chronologique des constructions, selon plan annexé, soit :

- construction du parking souterrain
- construction des volumes A1 - A2 - A3
- construction des deux derniers volumes B1 - A4.

voir DCE du 12.01.11 : "les futures demandes d'autorisation de construire sont examinées par l'autorité compétente en tenant compte du rapport d'impact sur l'environnement du 18 août 2009."

Art 17 : Degré de sensibilité au bruit :

Le périmètre défini par le plan de quartier est classé en degré de sensibilité II.

Art 18 : Conventions :

Des conventions de droit privé réglant les rapports du quartier sans lien avec la commune, l'usage des accès, la participation aux frais d'équipement doivent être garantis.

Art 19 : Entrée en vigueur :

Le PQ entre en vigueur dès son homologation par le CE.

Approuvé par le Conseil communal le 27.05.2009

Accepté par l'assemblée primaire le 09.12.2009

Homologué par le Conseil d'Etat

12 JAN. 2011

en séance du

Droit de sceau: Fr. 150.-

L'atteste:

Le chancelier d'Etat:

