

Commune de La Roche
Révision du PAD "Le Scherwyl"

REGLEMENT D'URBANISME

Approbation

Mai 2002

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

ART. 1 BASES LEGALES

Ce règlement du plan d'aménagement de détail "Le Scherwyl" se fonde sur les dispositions de la législation cantonale en la matière, notamment l'art. 68 LATeC et celles prévues par le plan d'aménagement communal.

ART. 2 CHAMP D'APPLICATION

Le présent règlement s'applique aux terrains situés à l'intérieur du périmètre d'aménagement de détail comme indiqué sur le plan 20.

ART. 3 CARACTERE IMPERATIF DES DOCUMENTS

Les dispositions du présent règlement ainsi que celles du plan 20 sont impératives et sont applicables dès leur approbation par la Direction des Travaux Publics.

AFFECTATION DU SOL (voir plan 20)

ART. 4 CARACTERE

Les terrains constructibles sont affectés à des habitations individuelles au sens de l'art. 53^{A et B} et collectives au sens de l'art. 53^C. Ils sont également affectés aux activités artisanales, de services et commerciales.

Le plan 20 définit des secteurs constructibles dont les affectations sont les suivantes:

Secteurs 1a et 1b: habitations. Des activités artisanales de faibles nuisances, commerciales et de services sont autorisées.

Secteurs 2a, 2b, 2c: habitations individuelles. Des activités de services sont autorisées.

Secteur 3: habitations, commerces et activités artisanales ne comportant pas de nuisances excessives.

Secteur 4: activités artisanales, commerciales et de services. Seuls les logements indispensables au gardiennage sont autorisés pour autant que soit respecté le degré 3 de sensibilité. C'est pourquoi une étude d'impact prouvant la conformité aux normes devra être jointe au dossier de permis de construire.

Secteur 5: activités artisanales, commerciales et de services. Seuls les logements indispensables au gardiennage sont autorisés.

ART. 5 ETAPES DE REALISATION

La réalisation des équipements de détail et l'occupation des terrains pourront se faire par étapes.

PRESCRIPTIONS RELATIVES AUX SECTEURS

ART. 6 DISTANCES AUX ROUTES ET AUX FORÊTS

La distance à l'axe des routes du quartier est fixée à 7,00 mètres au minimum.

La distance aux forêts est fixée à 15,00 mètres au minimum.

ART. 7 LIMITES DES PARCELLES

Les limites des parcelles figurant sur le plan 20 sont indicatives. Elles seront fixées en fonction des projets de construction.

ART. 8 DISTANCE AUX LIMITES

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

ART. 9 AUGMENTATION DE LA DISTANCE

Dans les secteurs 3, 4 et 5, l'augmentation de la distance selon l'article 63 RELATEC n'est applicable qu'en limite avec les secteurs 1a, 2a et 2c.

ART. 10 HAUTEURS ET TOITURES

La hauteur maximum des bâtiments est fixée de la manière suivante:

Secteurs 1a, 1b et 3: 12,00 mètres

Secteurs 2a, 2b et 2c: 8,50 mètres

Secteurs 4 et 5: 10,50 mètres

Dans les secteurs 1a, 1b: les toitures doivent être à deux pans. Leur orientation doit être sensiblement parallèle aux courbes de niveaux.

Dans les secteurs 4 et 5, les toitures plates sont recommandées.

ART. 11 PLATE-FORME D'IMPLANTATION

Des plates-formes d'implantation sont définies à l'intérieur des secteurs 4 et 5. Le plan 20 fixe l'altitude maximum de chacune d'entre elle (tolérance admise: +/- 0,25m)

ART. 12 INDICE D'UTILISATION

Les indices d'utilisation maximum sont fixés de la manière suivante:

Secteurs 1a et 1b: 0,70

Secteurs 2a, 2b et 2c: 0,35

Secteur 3: 0,35 pour l'habitation seule et à 0,50 lorsqu'il y a des activités

ART. 13 COEFFICIENT DE MASSE

Les coefficients de masse maximum sont fixés de la manière suivante:

Secteur 4: 3,5m³/m²

Secteur 5: 4,5m³/m²

ART. 14 TAUX D'OCCUPATION

Les taux d'occupation maximum sont fixés de la manière suivante:

Secteurs 1a, 1b, 25% pour l'habitation seule et 35% lorsqu'il y a des activités

Secteurs 2a, 2b et 2c: 25%

Secteur 3.. 25% pour l'habitation seule et 35% lorsqu'il y a des activités

Secteurs 4 et 5: 50%

ART. 15 STATIONNEMENT

Les propriétaires sont tenus de prévoir et d'aménager les places de stationnement qui leur sont nécessaires, à savoir

Secteurs 1a et 1b: 1 place au minimum pour les logements jusqu'à 3 pièces et 2 places minimum pour les logements de 4 pièces et + ainsi qu'une place visiteurs pour 3 logements.

Secteurs 2a, 2b et 2c: 2 places au minimum par logement.

Secteurs 3 et 4 et 5: leur nombre sera déterminé par le Conseil communal en fonction du type d'activité en se fondant sur les normes VSS en vigueur.

ART. 16 ABRIS DE PROTECTION CIVILE

En application de la législation en vigueur (ITAP 84 et règle des 2/3 applicables), des abris privés communs devront être construits à l'intérieur de chaque secteur du quartier. Des regroupements à l'intérieur de l'un ou l'autre secteur sont admis.

La coordination pour la réalisation des abris privés communs relève de la compétence de la Commune qui peut imposer la réalisation des ouvrages en temps opportun. Le requérant se renseigne auprès de la Commune avant le dépôt du dossier de demande de permis de construire.

Chaque requérant est tenu de verser à la commune la contribution pour chaque place protégée qu'il ne réalise pas.

Les abris individuels ne sont pas autorisés.

ART. 17 CONVENTION

Les conditions de réalisation, de financement et de reprise des équipements de détail du quartier devront faire l'objet d'une convention avec la commune de La Roche.

Cette convention devra être signée par la Commune avant l'adoption de la présente révision.

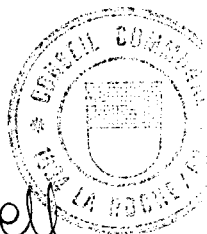
ART. 18 DISPOSITION FINALE

Le présent règlement et le plan 20 révisés remplacent et abrogent ceux qui ont été approuvés le 19 avril 1994 par la Direction des Travaux Publics.

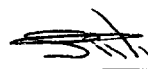
Le plan d'aménagement de détail et le présent règlement révisés ont été mis à l'enquête publique du 27 juillet au 27 août 2001 et du 11 janvier au 11 février 2002.

Adoption par le Conseil communal le 22.04.2002

Le Secrétaire:

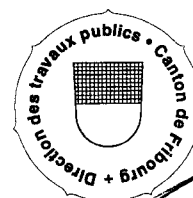



Le Syndic:



Approuvé par la Direction des travaux publics

Fribourg, le 04 DEC. 2002



Le Conseiller d'Etat, Directeur

