

Commune de La Roche

Plan d'aménagement local

Règlement d'urbanisme

Secteur du village

Etat au 7 mars 2007

Table des matières

ART. 1 BUT	2
ART. 2 BASES LEGALES	2
ART. 3 NATURE JURIDIQUE.....	2
ART. 4 CHAMP D'APPLICATION.....	3
ART. 5 DEROGATIONS.....	3
ART. 6 PLAN D'AMENAGEMENT DE DETAIL OBLIGATOIRE (PAD).....	4
ART. 7 DISTANCES.....	4
ART. 8 PRESCRIPTIONS RELATIVES AUX DISTANCES.....	5
ART. 9 PRESCRIPTIONS PARTICULIERES RELATIVES AUX COURS D'EAU.....	5
ART. 10 FORESTIERE (FOR).....	6
ART. 11 AGRICOLE (AGR).....	6
ART. 12 ZONE CENTRE VILLAGE (CV).....	8
ART. 13 ZONE RESIDENTIELLE MOYENNE DENSITE (R2).....	10
ART. 14 ZONE RESIDENTIELLE FAIBLE DENSITE (R1).....	12
ART. 15 ZONE MIXTE (RA).....	14
ART. 16 ZONE MIXTE A PRESCRIPTIONS SPECIALES (RAS).....	15
ART. 17 ZONE D'ACTIVITE (ACT).....	17
ART. 18 ZONE CULTURELLE 1 et 2.....	18
ART. 18 ^{BIS} ZONE DE PORT (ZP).....	20
ART. 19 ZONE D'INTERET PUBLIC (IP).....	22
Art. 20 ZONE DE PROTECTION DES HAUTS-MARAIS "Rigeli".....	23
ART. 21 ZONE DE GRAVIERE (GR).....	24
ART. 22 STATIONNEMENT DES VEHICULES.....	25
ART. 23 ARBORISATION.....	25
ART. 24 CONSULTATION PRELIMINAIRE.....	25
ART. 25 EXAMEN PREALABLE.....	26
ART. 26 MISE SOUS PROTECTION DE BATIMENTS.....	26
ART. 27 PERIMETRES ARCHEOLOGIQUES	27
ART. 28 SAUVEGARDE DES HAIES ET DES ARBRES	27
ART. 29 EMOLUMENTS.....	27
ART. 30 ABROGATION.....	28
ART. 31 CONTRAVENTIONS.....	28
ART. 32 ENTREE EN VIGUEUR.....	28

ANNEXE 1 : BÂTIMENTS PROTÉGÉS

ANNEXE 2: REGLEMENT D'UTILISATION DU PORT DE LA SERBACE

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. Afin d'assurer un développement rationnel et harmonieux de la commune, il fixe pour chacune des zones, des objectifs d'aménagement sous forme de principes de droit matériel, qui ont valeur de directives pour la gestion du PAL 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 du 17 août 1993, 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 des bâtiments 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 prévue aux art. 90 et ss RELATeC est réservée.

TITRE PREMIER: prescriptions générales

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 telles 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. Leurs objectifs et leurs contenus sont décrites dans la réglementation spéciale des zones.

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

Art. 7 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, et sous réserve d'exigences plus sévères liées à l'espace mini-

mal, 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 RELATIVES AUX DISTANCES

En relation avec les distances minimales aux limites prescrites par le présent règlement, les prescriptions spéciales relatives, entre autres, à la police du feu, aux routes, aux forêts, aux cours d'eau, aux installations électriques et gazières ainsi qu'aux conduites souterraines sont réservées.

Art. 9 PRESCRIPTIONS PARTICULIERES RELATIVES AUX COURS D'EAU

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 spéciales des zones

Art. 10 FORESTIERE (FOR)

1. Caractère et objectifs

L'aire forestière est délimitée et protégée conformément à la législation sur les forêts.

Art. 11 ZONE AGRICOLE (AGR)

1. Caractère

La zone agricole comprend:

- les terrains qui se prêtent à l'exploitation agricole ou à l'horticulture productrice et sont nécessaires à l'accomplissement des différentes tâches dévolues à l'agriculture;
- les terrains qui, dans l'intérêt général, doivent être exploités par l'agriculture.

2. Constructions et installations conformes à l'affectation de la zone agricole

Sont réputées conformes à la zone agricole au sens des articles 16a LAT et 34 ss OAT:

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation tribulaire du sol;
- les constructions et installations servant au développement interne d'une exploitation agricole ou d'une exploitation pratiquant l'horticulture productrice;
- les constructions et installations servant à la préparation, au stockage ou la vente de produits agricoles ou horticoles;
- les constructions servant au logement indispensable à l'entreprise agricole, y compris le logement destiné à la génération qui prend sa retraite.

3. Constructions et installations non conformes à l'affectation de la zone agricole

Peuvent être autorisées aux conditions des articles 24 ss LAT et 40 ss OAT, en tant que constructions et installations non conformes à la zone:

- les constructions et installations dont l'implantation est imposée par leur destination;
- les travaux de transformation destinés à l'exercice d'une activité accessoire non agricole proche de l'exploitation dans des constructions et installations existantes;
- la rénovation, la transformation partielle, l'agrandissement mesuré ou la reconstruction de constructions existantes non conformes à l'affectation de la zone;
- la transformation de constructions et installations jugées dignes d'être protégées selon les critères définis par le plan directeur cantonal.

Le changement d'affectation de constructions et installations ne nécessitant pas de travaux de transformation est également soumis à autorisation.

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'implantation et l'intégration des nouvelles constructions et installations.

5. Procédure

Tout projet de construction, d'agrandissement ou de transformation d'un bâtiment ou d'une installation hors de la zone à bâtir est soumis à l'autorisation spéciale de la Direction des travaux publics (art. 59 LATeC).

La demande préalable au sens de l'article 184 LATeC est obligatoire, sauf pour les constructions de peu d'importance.

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. 12 ZONE CENTRE VILLAGE (CV)

1. Caractère et objectifs

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

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

2. Indice d'utilisation

L'indice maximum est fixé à 0,70.

3. Taux d'occupation

Pour les nouvelles constructions, le taux d'occupation maximum est fixé à 35% pour les bâtiments destinés à l'habitation et aux activités, ainsi que pour les ensembles d'habitations groupées définies à l'article 53 litt. B RELATeC.

Pour les bâtiments destinés uniquement à l'habitation, il est fixé à 25%.

4. Limite de construction à l'axe des routes

Les limites de construction indiquées sur le plan directeur de circulation constituent des directives.

Un plan des limites de construction sera élaboré dans le cas de l'étude d'un PAD. Est réservée la mise à l'enquête publique d'un plan des limites de construction par la commune.

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.

Le genre, l'implantation, le volume, la forme des toits, les matériaux de construction et les couleurs des bâtiments nouveaux, transformés ou rénovés de même que leurs abords, doivent s'harmoniser avec le caractère dominant des bâtiments voisins.

Les constructions du type "chalet de montagne" sont interdites dans la zone.

6. **Distance aux limites et hauteur au faîte**

La distance aux limites est fixée à 6,00 mètres au minimum.

La hauteur totale jusqu'au faîte des bâtiments nouveaux est fixée à 12,00 mètres au maximum.

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).

Art. 13 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 isolés ou en annexes destinés exclusivement à des activités sont interdits de même que des maisons individuelles isolées.

2. Indice d'utilisation

L'indice d'utilisation maximum est fixé à 0,60.

3. Taux d'occupation

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

4. Limite de construction à l'axe des routes

Les limites de construction à l'axe des routes figurant au plan directeur de circulation constituent des directives. Un plan des limites de construction 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 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 6,00 mètres au minimum.

La hauteur au faîte des bâtiments est fixée à 12,00 mètres au maximum.

7. PAD approuvés

Les prescriptions relatives aux PAD « Au Ziblé » et « Sous le Leiche », approuvées par le Conseil d'Etat, sont applicables.

8. 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. 14 ZONE RESIDENTIELLE FAIBLE DENSITE (R1)

1. Caractère et objectifs

Cette zone est réservée aux habitations familiales individuelles et aux ensembles d'habitations groupées définies à l'article 53 litt. A et B RELATeC.

Des activités de services et de commerces sont tolérées, pour autant qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone.

2. Indice d'utilisation

L'indice d'utilisation maximum est fixé à 0,35 pour les maisons individuelles. Pour les ensembles d'habitations individuelles groupées définies à l'article 53 litt. B RELATeC, il est fixé à 0,45 au maximum.

3. Taux d'occupation

Le taux d'occupation maximum est fixé à 25% pour les maisons individuelles. Pour les ensembles d'habitations individuelles groupées définies à l'article 53 litt. B RELATeC, il est fixé à 35% au maximum.

4. Limites de construction à l'axe des routes

Les limites de construction indiquées sur le plan directeur de circulation constituent des directives.

Un plan des limites de construction sera élaboré dans le cas de l'étude d'un PAD. Est réservée la mise à l'enquête publique d'un plan des limites de construction par la commune.

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 5,00 mètres au minimum.

La hauteur totale jusqu'au faîte des bâtiments est fixée à 8,50 mètres au maximum.

7. **PAD approuvés**

Les prescriptions relatives aux PAD "Sous le Leich", "Le Poyet", "Vers les Moulins" et "La Breteneyre (Extension / Le Bévent / Villaret-Chatatrey", approuvées par le Conseil d'Etat, sont applicables.

8. **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. 15 ZONE MIXTE (RA)

1. Caractère et objectifs

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

2. Indice d'utilisation

Pour les maisons individuelles, l'indice maximum est fixé à 0,35. Lorsqu'il y a des activités, il est fixé à 0,50 au maximum.

3. Taux d'occupation

Le taux d'occupation maximum est fixé à 25% pour les maisons individuelles et à 35% lorsqu'il y a des activités.

4. Limite de construction à l'axe des routes

Les limites de construction à l'axe des routes figurant au plan directeur de circulation constituent des directives. Un plan des limites de construction 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 5,25 mètres au minimum.

La hauteur totale au faîte des bâtiments est fixée à 10,50 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).

Art. 16 ZONE MIXTE A PRESCRIPTIONS SPECIALES (RAS)

1. Caractère et objectifs

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

2. Indice d'utilisation

L'indice maximum est fixé à 0,70 pour les habitations collectives. Il est fixé à 0,35 au maximum pour les habitations individuelles seules et à 0,50 lorsqu'il y a des activités.

3. Coefficient de masse

Pour les activités artisanales, commerciales et de services, le coefficient de masse est fixé à $4,5\text{m}^3/\text{m}^2$ au maximum.

4. Taux d'occupation

Le taux d'occupation maximum est fixé à 25% pour l'habitation seule et à 50% lorsqu'il y a des activités.

5. Limite de construction à l'axe des routes

Les limites de construction à l'axe des routes figurant au plan directeur de circulation constituent des directives. Un plan des limites de construction sera élaboré chaque fois qu'il y a étude d'un PAD.

6. 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.

7. 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 totale des bâtiments est fixée à 12,00 mètres au maximum pour les habitations collectives et pour les activités artisanales, commerciales et de services. Pour les habitations individuelles, elle est fixée à 8,50 mètres au maximum.

8. PAD approuvé

Les prescriptions relatives au PAD «Scherwyl» approuvées par la Direction des Travaux Publics le 4 décembre 2002 sont applicables.

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. 17 ZONE D'ACTIVITE (ACT)

1. Caractère et objectifs

Cette zone est réservée aux activités artisanales et industrielles légères. Seuls les logements, liés aux exploitations sont admis dans la zone.

2. Volume construit

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

3. Taux d'occupation

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

4. Limite de construction à l'axe des routes

Les limites de construction à l'axe des routes figurant sur 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 12,50 mètres au maximum.

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).

Art. 18 ZONE CULTURELLE 1 et 2

1. Objectifs

Promouvoir des activités culturelles contribuant au développement de la commune et de sa région.

2. Prescriptions relatives à la zone culturelle 1:

Caractère

La zone culturelle 1 est réservée aux bâtiments nécessaires aux activités culturelles telles que salles d'exposition, salles de musées, salles de musiques et les locaux de services qui leur sont nécessaires. Les logements nécessaires à l'exploitation des activités sont autorisés.

Indice d'utilisation

L'indice d'utilisation maximum est fixé à 0,45.

Taux d'occupation

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

Ordre des constructions

L'ordre non contigu est obligatoire.

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 totale jusqu'au faîte des bâtiments est fixée à 10,00 mètres au maximum.

3. Prescriptions relatives à la zone culturelle 2:

Caractère

La zone culturelle 2 est exclusivement réservée aux aménagements d'un parc d'agrément destiné à accueillir des lieux d'expositions d'oeuvres d'art en plein air. Seules des constructions de minime importance au sens de

l'art. 64 RELATec sont admises dans la zone. L'aménagement de places de stationnement y est également autorisé.

Indice d'utilisation

En raison de son affectation, l'indice d'utilisation n'est pas applicable

Taux d'occupation

En raison de son affectation, le taux d'occupation n'est pas applicable.

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).

Art. 18^{bis} ZONE DE PORT (ZP)

1. Objectifs

Couvrir les besoins en amarrages des embarcations localisées dans la région lacustre de La Roche et créer un «secteur d'agrément » au sens du plan directeur des rives du Lac de la Gruyère approuvé le 2 juillet 2002.

2. Caractère

La zone de port est destinée à l'implantation d'un «Country House» (restaurant) lié à l'exploitation d'un port flottant pour la petite batellerie. Aucune autre construction que le restaurant ne peut être admise dans cette zone. Tous les équipements liés au port doivent être réalisés dans le volume du bâtiment autorisé, à savoir le restaurant.

3. Prescriptions

Indice d'utilisation maximum : 0,25

- Taux d'occupation maximum : 35%

- Distance minimale de construction au domaine public du lac : 10,00 mètres

- Hauteur au faite maximum : 7,00 mètres

4. Libre accès au lac

Le libre accès à la rive du lac par le public doit être garanti en tout temps. Il ne doit notamment pas être entravé par les aménagements extérieurs et l'utilisation des abords du restaurant.

5. Accès et stationnement

L'accès à cette zone sera garanti par un sentier public depuis la zone d'intérêt public avec interdiction de circuler. Il peut être emprunté exclusivement par des véhicules de livraison et de premiers secours.

Les places de parc nécessaires pour le restaurant seront mises à disposition dans la zone d'intérêt public. L'autorisation et les conditions correspondantes font l'objet d'une convention entre la Commune de La Roche et les promoteurs du restaurant.

6. Règlement d'utilisation du port de la Serbache

Les prescriptions relatives à l'utilisation du port font l'objet d'un règlement approuvé par la Commune de La Roche. Ce règlement est joint en annexe du RCU.

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).

Art. 19 ZONE D'INTERET PUBLIC (IP)

1. Caractère

Les zones d'intérêt général 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 zones et qu'elles ne compromettent pas le développement normal des bâtiments et installations publics.

2. Prescriptions

En l'absence de programme précis pour l'occupation des zones d'intérêt publics nécessaires au développement communal, les prescriptions relatives au mode de construction seront fixées par le Conseil communal sur préavis de l'OCAT. Celles-ci feront alors l'objet d'une mise à l'enquête publique complémentaire.

3. Degré de sensibilité au bruit

Le degré 3 de sensibilité sera fixé dans le cadre de la procédure prévue à l'alinéa ci-dessus.

Art. 20 ZONE DE PROTECTION DES HAUTS-MARAIS "Rigeli"

Cette zone est soumise aux mesures de protection et d'entretien prévues par l'Ordonnance fédérale sur les Hauts-marais du 21 janvier 1991.

Les conditions d'exploitation alpestre et forestière sont réservées à la signature de contrats spécifiques.

Art. 21 ZONE DE GRAVIERE (GR)

1. Prescriptions

Dans ces zones, seules les installations liées à l'exploitation des gisements sont autorisées. Elles sont soumises à l'obligation du permis de construire et devront disparaître lors de la remise en état du terrain.

Les conditions d'accès, de remise en état et de réaménagement du site sont fixées lors de la délivrance du permis d'exploiter.

Après remise en état du site, les prescriptions de la zone agricole seront applicables.

La zone du "Villaret" est au bénéfice d'une autorisation d'exploiter du 29 janvier 1983. Elle est réservée à l'exploitation des matériaux graveleux.

La zone des "Frangueires", sise sur les communes de La Roche et de Hauteville, est réservée à l'exploitation de gravier et matériaux graveleux. Les conditions du permis d'exploiter sont réservées.

TROISIEME PARTIE PRESCRIPTIONS DE POLICE DES CONSTRUCTIONS ET AUTRES PRESCRIPTIONS

Art. 22 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. 23 ARBORISATION

Les parcelles destinées à l'habitation devront être arborées avec des plantes d'essence indigène. Les enclos réalisés au moyen de haies devront s'inspirer d'une haie basse naturelle à plusieurs essences.

Art. 24 CONSULTATION PRELIMINAIRE

Tous les projets de construction, de transformation, d'aménagement et autres installations peuvent être soumis à une consultation préliminaire auprès du Conseil communal.

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.

Art. 25 EXAMEN PREALABLE

Pour les projets concernant les bâtiments et installations mis sous protection, ainsi que pour les travaux situés à l'intérieur des zones archéologiques, la CBC ou le SAC devront être consultés pour préavis au sens de l'art. 64 LATeC.

Art. 26 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).

Bâtiments protégés

Le plan d'affectation des zones indique les immeubles protégés à titre de conservation des biens culturels. Les immeubles protégés font l'objet d'une liste jointe en annexe du présent règlement. Cette liste précise le degré de protection de chaque immeuble selon une échelle progressive de C à A.

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

Protection C: la protection s'étend:

- à l'enveloppe du bâtiment (façade et toiture);
- à la structure porteuse intérieure de la construction.

Protection B: la protection s'étend en plus:

- aux éléments décoratifs des façades; à l'organisation générale des espaces intérieurs
- et aux éléments essentiels des aménagements intérieurs qui matérialisent cette organisation.

Protection A: la protection s'étend en plus:

- aux éléments des aménagements intérieurs représentatifs en raison de la qualité artisanale ou artistique qu'ils présentent (revêtement de sols, plafonds, lambris, portes, poêles, décors...).

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. 27 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. 28 SAUVEGARDE DES HAIES ET DES ARBRES

Il est de la compétence du Conseil communal de prendre toute mesure utile pour la sauvegarde des haies et des arbres. En cas d'abattage, il peut prendre des dispositions pour leur remplacement.

Art. 29 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 fait adopter un règlement communal par l'Assemblée communale conformément à la procédure prévue par la législation sur les communes.

Art. 30 ABROGATION

Dès l'entrée en vigueur du présent règlement, toutes les dispositions contraires à ce dernier sont abrogées.

Art. 31 CONTRAVENTIONS

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

Art. 32 ENTREE EN VIGUEUR

Le présent règlement entre en vigueur dès son approbation par le Conseil d'Etat.

ANNEXE 1

BATIMENTS PROTEGES

Commune de La Roche

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

No d'ordre	Art. cadastre	Typologie	Valeur
04.	678	église	
05.	679	chapelle	
06.	279	chapelle	
1.	682	cure	A
2.	1231	ferme	B
3.	1112	habitation	BC
4.	396	auberge	BC
5.	183	ferme	C
6.	914	habitation	BC
7.	175	ferme	B
8.	1014	habitation	B
9.	765	habitation	B
10.	831	maison	B
11.	755	auberge	C
12.	1240	ferme	
13.	933 ^{ss}	habitation	C
14.	1123	habitation	B
15.	1158	ferme	C
16.	1309	maison	B
17.	797	maison	C
18.	437	ferme	A
19.	845	ferme	C
20.	964	maison	B
21.	70	maison	AB
22.	325	habitation	C
23.	411	maison	C
24.	1234	ferme	BC
25.	142	maison	C
26.	699	stand de tir	BC
27.	427	maison	BC
28.	245	maison	C
29.	442	maison	A
30.	757 baaa	laiterie	C
31.	62	maison	C
32.	214	maison	C
33.	548	ferme	C
34.	1002	maison	C
35.	1131	maison	C
36.	693	habitation	C
37.	380	ferme	C
38.	1307	habitation	C
39.	1261	maison	BC
40.	473 b	maison	C
41.	538 bb	maison	C
42.	301	ferme	A
43.	31	maison	BC
44.	733	ferme	B
45.	167	ferme	C
46.	809	ferme	B

No d'ordre	No cadastre	Typologie	Valeur
47.	991	maison	B
48.	331	habitation	A
49.	338	grange	C
50.	811	maison	B
51.	812	habitation	C
52.	1336	maison	C
53.	1383	four	C
54.	364	maison	BC
55.	21	maison	C
56.	839	maison	B
57.	122	maison	B
58.	736	maison	C
59.	480	maison	C
60.	525 b	maison	C
61.	1165	maison	C
62.	1381	maison	BC
63.	1371	ferme	
64.	1125	ferme	
65.	404	chalet d'alpage	
66.	603	chalet d'alpage	

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
A	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.
B	17%	Pour les biens culturels d'importance régionale de haute qualité ou de qualité moyenne.
C	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.

ANNEXE 2

REGLEMENT D'UTILISATION DU PORT DE LA SERBACHE

PORT DE LA SERBACHE SA, LA ROCHE
REGLEMENT D'UTILISATION DU PORT DE LA SERBACHE

CHAPITRE I
DISPOSITIONS GENERALES

- Art. 1 Le présent règlement est applicable dans l'enceinte du port de plaisance de la Serbache à la Roche.
- Art. 2 Les dispositions du présent règlement son applicables à titre de droit supplétoire aux dispositions légales et réglementaires fédérales, cantonales et communales concernant notamment la navigation, la pêche, la pollution des eaux, la police et la répression des contraventions.
- Art. 3 Le bureau d'administration prend les mesures de contrôle et d'application du présent règlement. Il peut requérir au besoin la collaboration de la police cantonale.
- Art. 4 La société n'assume aucune responsabilité pour les dommages personnels ou matériels que les usagers ou les bateaux pourraient subir dans le port ou par l'utilisation d'engins ou d'installations mis à leur disposition.
L'art. 58 CO est réservé.
- Art. 5 Tout propriétaire de bateau dont le port de la Serbache est le point d'attache est astreint au paiement d'une taxe d'une taxe d'amarrage dans le cadre du contrat « prêt bail » conclu avec la société.
Les embarcations en transit doivent s'annoncer au bureau du port pour déterminer s'il y a de la place disponible pour quelques jours. Une taxe journalière sera demandée dès le deuxième jour. Ces taxes sont fixées chaque année pour l'assemblée générale de la société.
- Art. 6 Pour tous dépôts de verres ou déchets ménagers, 2 containers seront à disposition des locataires du port. Ceux-ci seront gérés selon les lois communales en vigueur.
- Art. 7 L'accès au port se fera exclusivement par le chemin pédestre prévu à cet effet.
- Art. 8 L'amarrage des bateaux est soumis aux directives précises du responsable du port et ne sera modifié en aucun cas. Seules des attaches en corde sont acceptées et fournies par le port. Aucunes fixations métalliques ne sont autorisées.
- Art. 9 La sous-location des places d'amarrage par le locataire n'est pas admise.
Toute place devenue disponible pour une raison ou une autre, doit être annoncée à l'administration du port et rendue à la fin d'une année civile, soit au 31 décembre.
Exception : le propriétaire qui pour raisons d'avaries, maladie ou autre, n'aurait momentanément plus de bateau reste titulaire de sa place durant une année au maximum. Il doit obligatoirement remettre la gestion de sa place au bureau d'administration pour une éventuelle sous-location. Il paie sa location qui lui sera restituée au prorata de la sous-location obtenue, déduction faite des frais administratifs.
- Art. 10 Les usagers qui laissent malgré tout leur bateau durant l'hiver le font à leurs risques et périls. Ils seront en outre responsables de tous dégâts causés aux installations ainsi qu'à leur propre embarcation.
- Art. 11 Les usagers du port de la Serbache sont rendus attentifs au fait que le lac de la Gruyère été créé par les EEF dans le seul but de produire de l'électricité. Le pot a été étudié pour s'adapter au niveau variable des eaux, selon les calculs moyens des 15 dernières années.
Si, pour des raisons climatiques, le niveau des eaux n'était plus suffisant pour accéder au port pendant un certain temps, il n'y aura pas de droit de recours, ni contre la société, ni contre les EEF.
L'exploitation du lac artificiel par les EEF a la priorité absolue et la location de la place sera due même en cas de maintien d'une cote basse pour les besoins de l'exploitation du lac.
En aucun cas, les EEF ne pourront s'engager à maintenir une cote et déclinent d'ores et déjà toute responsabilité pour les éventuels dégâts que les variations du niveau du lac pourraient causer aux installations du port et aux bateaux privés.
- Art. 12 Pour les pêcheurs exclusivement et si la hauteur du lac le permet, le bureau d'administration pourra autoriser l'utilisation du port dès l'ouverture de la pêche.

CHAPITRE II

- Art. 13 Aucun bateau ne peut séjourner dans le port sans autorisation du bureau d'administration. Il doit s'annoncer dès son arrivée.
- Art. 14 Chaque usager du port est tenu de respecter la propreté du plan d'eau, des digues, des estacades et du terre-plein.
- Art. 15 Il est notamment interdit :
- De jeter ou de déverser dans le port tout objet, détritux ou eaux usées susceptibles de le combler ou de le polluer.
 - De vidanger des moteurs
 - De procéder au nettoyage des embarcations sur le plan d'eau ou sur la rive.
- Art. 16 Les usagers du port doivent obligatoirement utiliser le parc à voitures prévu.
- Art. 17 L'accès des digues et estacades doit toujours être libre. Tout dépôt de matériel (bâches, mâts, vergues, safran, etc) est interdit.
Toutefois, l'administration peut, exceptionnellement, autoriser le dépôt de matériel, lors de régates ou de manifestations occasionnelles.
Les places de parcs sont mises à disposition, sans réservations en dessous du terrain de football. Celles-ci sont en suffisance, afin de ne pas empiéter sur celles du terrain de sport. Les chemins d'accès doivent obligatoirement être libres.
- Art. 18 Il est strictement interdit :
- De monter sur les embarcations amarrées au port sans l'autorisation du propriétaire.
 - De monter sur les estacades si l'on ne possède pas de bateau.
 - De tirer sur les chaînes, amarres ou élingues.
- Art. 19 Entre 22 heures et 6 heures, les propriétaires d'embarcation prendront les précautions d'usage pour ne pas troubler le repos et la tranquillité du voisinage.
- Les drisses et espars des voiliers seront frappés de manière à éviter tout bruit notamment contre les mâts.
Par soucis de courtoisie, l'utilisation d'un appareil radio, télévision ou à cassettes est interdite sans l'accord préalable des voisins.
- Art. 20 Chaque propriétaire est tenu d'entretenir son bateau et de l'amarrer de manière telle qu'il ne puisse causer aucun dommage que ce soit à son voisin ou au port. Il a l'obligation de se conformer sans retard aux instructions de l'administration qui peut, en tout temps, ordonner l'évacuation d'une embarcation dégradée, dangereuse pour le voisinage ou présentant un danger de pollution.
Toute installation complémentaire à l'amarrage conçue par la société est soumise à autorisation de l'administration.
- Lors du constat d'un amarrage inadéquat pour d'un mauvais entretien d'un bateau, le locataire est averti par écrit. Après 15 jours de délai, si le travail n'est pas effectué, l'administration prend les dispositions pour l'exécuter. Le matériel, les heures de régie et les frais administratifs seront facturés au locataire négligent. Le conseil d'administration fixe le prix de l'heure et les émoluments.
- Art. 21 Aucun travail de carénage ou de grosses réparations ne sera effectué dans l'enceinte du port. Seuls de menus entretiens seront tolérés par l'administration.
- Art. 22 Les dispositions légales en matière de pêche demeurent réservées.
La baignade aux abords immédiats du port est également interdite, essentiellement par soucis d'éviter tout accident.

CHAPITRE III

NAVIGATION DANS LE PORT ET SES ABORDS

- Art. 23 Les dispositions légales et réglementaires fédérales, inter cantonales et cantonales sur la navigation sont applicables à l'intérieur du port et ses abords immédiats, sous réserve des restrictions spéciales du présent règlement. Le navigateur est responsable, à ses risques et périls, de sa navigation à l'intérieur d port.
- Art. 24 Chacun doit se conformer aux signaux et aux ordres de l'administration du port et de la police, notamment en cas de danger, lors de travaux ou de manifestations.
- Art. 25 Dès l'entrée du port et sur le plan d'eau intérieur, la vitesse sera réduite à 5 km/h.
- Art. 26 Pour l'entrée et la sortie du port, les bateaux se croisent sur tribord, selon les règlements de navigation. Les bateaux qui rentrent au mouillage ont priorité sur ceux qui sortent du port.
- Exceptions pour :
- Les manœuvres des bateaux naviguant à la voile qui, lors de difficultés, ont priorité sur toute autre embarcation.
 - Les manœuvres imposées par l'état du lac lors de conditions météorologiques difficiles.
- Art. 27 Le stationnement des bateaux aux abords immédiats du port ou pouvant en gêner l'accès n'est pas autorisé. A l'intérieur, il est également interdit de stationner ou d'amarrer en dehors des cases réservées à chaque ayant droit.

CHAPITRE IV

ACTIVITES COMMERCIALES DANS LE PORT

- Art. 28 La publicité, sous quelque forme que ce soit, ne peut être faite qu'avec l'approbation du conseil d'administration. Le bénéfice en reviendra à la société.
- Art. 29 La location de bateaux est soumise à autorisation du conseil d'administration de la société. Cette autorisation est délivrée d'année en année. Elle est personnelle et intransmissible.

CHAPITRE V

REPRESSION DES CONTRAVENTIONS – RECOURS

- Art. 30 La répression des contraventions est de la compétence exclusive des organes de police, conformément aux dispositions légales et réglementaires fédérales, inter cantonales et cantonales.
- Art. 31 Le bureau d'administration peut dénoncer les usagers qui n'obtempèrent pas à ses ordres, Le conseil d'administration prend les mesures nécessaires à l'exécution des ordres du bureau d'administration. Il peut, après avoir entendu l'opposant, lui donner un avertissement ou lui infliger une amende de Fr. 10.— à Fr. 100.--. Les frais de réparation ou de remise en état seront mis à sa charge.
- Art. 32 Les décisions du bureau d'administration peuvent faire l'objet d'un recours au conseil d'administration. Le recours doit être adressé, par écrit, dans les 20 jours à compter de la décision du comité.
Hormis le cas d'exclusion, la décision du conseil d'administration est définitive.

CHAPITRE VI

DISPOSITIONS FINALES

- Art. 33 Tout changement au niveau du présent règlement devra être soumis à l'approbation du conseil communal de La Roche.
- Art. 34 En cas de litige, le fort juridique est à Bulle.
- Art. 35 Le présent règlement entrera en vigueur le 1^{er} janvier 2004.
- Art. 36 Le contractant du contrat prêt-bail assure qu'il a pris connaissance de ce règlement et assure l'administration du port de le respecter en tout point.

Date : La Roche, le 3 avril 2006

Port de la Serbache SA :



Michel BRODARD



Claude YERLY

Approuvé par le Conseil communal de La Roche lors de sa séance du 3 avril 2006

AU NOM DU CONSEIL COMMUNAL



Joël Brodard
Syndic



Gilbert Piller
Administrateur

La Roche, le 4 avril 2006

