

# **Commune de La Roche (secteur du Montsoflo)**

Révision partielle du plan d'aménagement local

---

# **Règlement d'urbanisme**

---

Juin 2001

## **PREMIERE PARTIE      DISPOSITIONS GENERALES**

---

### **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 du secteur du Montsoflo, 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 secteur du Montsoflo.

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 secteur du Montsoflo.

**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.

## DEUXIEME PARTIE      PRESCRIPTIONS DES ZONES

---

### 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    SECTEURS EXPOSÉS AUX INSTABILITÉS DE TERRAIN**

Selon la "Carte d'inventaire des terrains instables du canton de Fribourg", l'ensemble du secteur du Montsoflo figurant au plan d'affectation des zones est exposé à des mouvements de terrain. Pour les travaux de construction et de transformation dans le secteur du Montsoflo, les expertises et mesures suivantes (au frais du propriétaire) sont exigées\*:

- des expertises géologiques et/ou géotechniques démontrant la constructibilité du terrain (terrains non affectés à la zone à bâtir);
- des expertises géologiques et/ou géotechniques définissant les mesures de construction et de protection à mettre en œuvre;
- des mesures de construction et/ou de protection permettant d'assurer la sécurité des personnes et biens.

\* Le propriétaire peut toutefois préalablement prendre contact avec la CCDN (Commission cantonale des dangers naturels) qui pourrait, selon les cas, le dispenser d'établir les expertises requises.

#### **Art. 8    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 minimal, 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. 9 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. 10 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. 11 ZONE FORESTIERE (FOR)**

#### **1. Caractère et objectifs**

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

### **Art. 12 ZONE AGRICOLE (AGR)**

#### **1. Caractère**

La zone agricole comprend:

- les terrains qui se prêtent à l'exploitation agricole ou à l'horticulture productive 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 productive;
- 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 relatives aux instabilités de terrain**

Tout projet de construction devra faire l'objet d'une expertise géologique et/ou géotechnique pour définir les mesures techniques de protection à mettre en œuvre afin d'assurer la sécurité des personnes et des biens.

∴ Le propriétaire peut, toutefois, prendre contact avec la CCDN (Commission cantonale des dangers naturels) qui peut, selon les cas, le dispenser d'établir les expertises requises.

### **5. 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.



## 6. **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 LArTEC).

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

## 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 DE VACANCES 1 (RV1)****1. Objectif**

Favoriser le développement résidentiel en relation avec le tourisme local et régional.

**2. Caractère**

La zone résidentielle de vacances 1 est réservée aux chalets ayant un caractère de résidence secondaire individuelle ainsi qu'aux résidences familiales individuelles. Les droits acquis relatifs au Café-Restaurant sont réservés. Les groupements au sens de l'art. 53 B RELATeC y sont également autorisés

**3. Prescriptions relatives aux instabilités de terrain**

Tout projet de construction devra faire l'objet d'une expertise géologique et/ou géotechnique pour définir les mesures techniques de protection à mettre en œuvre afin d'assurer la sécurité des personnes et des biens.

∴ Le propriétaire peut, toutefois, prendre contact avec la CCDN (Commission cantonale des dangers naturels) qui peut, selon les cas, le dispenser d'établir les expertises requises.

**4. Indice**

L'indice d'utilisation maximum est fixé à 0,35.

**5. Taux d'occupation**

Le taux d'occupation maximum est fixé à 25%. En cas de groupement le taux est fixé à 35% au maximum.

6. **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 distances sera élaboré chaque fois qu'il y a étude d'un PAD.

7. **Ordre des constructions**

L'ordre non contigu est obligatoire si l'ordre contigu n'est pas prévu dans le cadre de l'étude d'un PAD.

8. **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 est fixée à 8,50 mètres au maximum.

9. **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 DE VACANCES 2 (RV2)****1. Objectif**

Favoriser le développement résidentiel en relation avec le tourisme local et régional.

**2. Caractère**

La zone résidentielle de vacances 2 est réservée aux chalets ayant un caractère de résidence secondaire individuelle ainsi qu'aux résidences familiales individuelles. Les groupements au sens de l'art.53 B RELATeC y sont également autorisés

**3. Prescriptions relatives aux instabilités de terrain**

Tout projet de construction devra faire l'objet d'une expertise géologique et/ou géotechnique pour définir les mesures techniques de protection à mettre en œuvre afin d'assurer la sécurité des personnes et des biens.

En outre:

- a) la conformité du projet devra être attestée par le géotechnicien dans le dossier de demande de permis de construire
- b) le géotechnicien suivra les différentes phases de construction (ouverture des fouilles, contrôle de la qualité des terrains de fondation, confirmation et adaptation des mesures arrêtées, exécution conforme)
- c) le géotechnicien établira à la fin des travaux, une attestation certifiant l'exécution conforme des mesures; une copie de cette attestation sera adressée à la CCDN (Commission cantonale des dangers naturels).

**4. Indice**

L'indice d'utilisation maximum est fixé à 0,35.

**5. Taux d'occupation**

Le taux d'occupation maximum est fixé à 25%. En cas de groupement le taux est fixé à 35% au maximum.

**6. 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 distances sera élaboré chaque fois qu'il y a étude d'un PAD.

**7. Ordre des constructions**

L'ordre non contigu est obligatoire si l'ordre contigu n'est pas prévu dans le cadre de l'étude d'un PAD.

**8. 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 est fixée à 8,50 mètres au maximum.

**9. PAD au sens de l'art. 68 LATeC**

La situation de ces terrains nécessite une solution urbanistique et architecturale de qualité afin d'assurer une bonne insertion du quartier dans son environnement (site forestier). En outre, le quartier est situé à l'intérieur d'un secteur d'instabilité de terrain qui pourrait nécessiter une répartition de la densité en vue d'une utilisation rationnel du terrain.

Une constatation de la nature forestière est exigée.

Le respect des conditions énumérées au point 3 ci-dessus est requis.

**10. 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 RESIDENTIELLE DE VACANCES 2 (RV2S) à prescriptions spéciales****1. Objectif**

Favoriser le développement résidentiel en relation avec le tourisme local et régional.

**2. Caractère**

La zone résidentielle de vacances 2 à prescriptions spéciales est réservée aux chalets ayant un caractère de résidence secondaire individuelle ainsi qu'aux résidences familiales individuelles. Les groupements au sens de l'art.53 B RELATeC y sont également autorisés

**3. Prescriptions relatives aux instabilités de terrain**

Tout projet de construction devra faire l'objet d'une étude géologique et géotechnique complémentaire fixant les mesures accrues de construction, de protection et de sécurité qui devront être appliquées. Cette étude sera jointe au dossier et fera l'objet d'une demande préalable au sens de l'art 184 LATeC.

En outre:

- a) la conformité du projet devra être attestée par le géotechnicien dans le dossier de demande de permis de construire
- b) le géotechnicien suivra les différentes phases de construction (ouverture des fouilles, contrôle de la qualité des terrains de fondation, confirmation et adaptation des mesures arrêtées, exécution conforme)
- c) le géotechnicien établira à la fin des travaux, une attestation certifiant l'exécution conforme des mesures; une copie de cette attestation sera adressée à la CCDN (Commission cantonale des dangers naturels).

**4. Indice**

L'indice d'utilisation maximum est fixé à 0,35.

**5. Taux d'occupation**

Le taux d'occupation maximum est fixé à 25%. En cas de groupement le taux est fixé à 35% au maximum.

**6. 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 distances sera élaboré chaque fois qu'il y a étude d'un PAD.

**7. Ordre des constructions**

L'ordre non contigu est obligatoire si l'ordre contigu n'est pas prévu dans le cadre de l'étude d'un PAD.

**8. 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 est fixée à 8,50 mètres au maximum.

**9. 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. 16 ZONE RESIDENTIELLE DE VACANCES 3 (RV3)****1. Objectif**

Favoriser le développement résidentiel en relation avec le tourisme local et régional.

**2. Caractère**

La zone résidentielle de vacances 3 est réservée aux habitations collectives ayant un caractère de résidence secondaire, cas échéant permanente.

**3. Prescriptions relatives aux instabilités de terrain**

Tout projet de construction devra faire l'objet d'une expertise géologique et/ou géotechnique pour définir les mesures techniques de protection à mettre en œuvre afin d'assurer la sécurité des personnes et des biens.

En outre:

- a) la conformité du projet devra être attestée par le géotechnicien dans le dossier de demande de permis de construire
- b) le géotechnicien suivra les différentes phases de construction (ouverture des fouilles, contrôle de la qualité des terrains de fondation, confirmation et adaptation des mesures arrêtées, exécution conforme)
- c) le géotechnicien établira à la fin des travaux, une attestation certifiant l'exécution conforme des mesures; une copie de cette attestation sera adressée à la CCDN (Commission cantonale des dangers naturels).

**4. Indice**

L'indice d'utilisation maximum est fixé à 0,50.



5. **Taux d'occupation**

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

6. **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 distances sera élaboré chaque fois qu'il y a étude d'un PAD.

7. **Ordre des constructions**

L'ordre non contigu est obligatoire si l'ordre contigu n'est pas prévu dans le cadre de l'étude d'un PAD.

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

La distance aux limites est fixée à 5,50 mètres au minimum.

La hauteur totale jusqu'au faîte est fixée à 11,00 mètres au maximum.

9. **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. 17 ZONE RESIDENTIELLE DE VACANCES 3 (RVS3) à prescriptions spéciales****1. Objectif**

Favoriser le développement résidentiel en relation avec le tourisme local et régional.

**2. Caractère**

La zone résidentielle de vacances 3 à prescriptions spéciales est réservée aux habitations collectives ayant un caractère de résidence secondaire, cas échéant permanente.

**3. Prescriptions relatives aux instabilités de terrain**

Tout projet de construction devra faire l'objet d'une étude géologique et géotechnique complémentaire fixant les mesures accrues de construction, de protection et de sécurité qui devront être appliquées. Cette étude sera jointe au dossier et fera l'objet d'une demande préalable au sens de l'art 184 LATeC.

En outre:

- a) la conformité du projet devra être attestée par le géotechnicien dans le dossier de demande de permis de construire
- b) le géotechnicien suivra les différentes phases de construction (ouverture des fouilles, contrôle de la qualité des terrains de fondation, confirmation et adaptation des mesures arrêtées, exécution conforme)
- c) le géotechnicien établira à la fin des travaux, une attestation certifiant l'exécution conforme des mesures; une copie de cette attestation sera adressée à la CCDN (Commission cantonale des dangers naturels).

**4. Indice**

L'indice d'utilisation maximum est fixé à 0,50.

5. **Taux d'occupation**

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

6. **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 distances sera élaboré chaque fois qu'il y a étude d'un PAD.

7. **Ordre des constructions**

L'ordre non contigu est obligatoire si l'ordre contigu n'est pas prévu dans le cadre de l'étude d'un PAD.

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

La distance aux limites est fixée à 5,50 mètres au minimum.

La hauteur totale jusqu'au faîte est fixée à 11,00 mètres au maximum.

9. **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. 18 ZONE D'INTERET TOURISTIQUE 1 (IT1)****1. Objectif**

Favoriser le développement touristique local et régional.

**2. Caractère**

La zone d'intérêt touristique 1 est destinée aux équipements et aux installations liés aux activités touristiques à l'exclusion des habitations. Seuls les logements nécessaires à l'exploitation des équipements et installations sont tolérés.

**3. Prescriptions relatives aux instabilités de terrain**

Tout projet de construction devra faire l'objet d'une expertise géologique et/ou géotechnique pour définir les mesures techniques de protection à mettre en œuvre afin d'assurer la sécurité des personnes et des biens.

∴ Le propriétaire peut, toutefois, prendre contact avec la CCDN (Commission cantonale des dangers naturels) qui peut, selon les cas, le dispenser d'établir les expertises requises.

**4. Indice**

L'indice d'utilisation maximum est fixé à 0,50.

**5. Taux d'occupation**

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

6. **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 distances sera élaboré chaque fois qu'il y a étude d'un PAD.

7. **Ordre des constructions**

L'ordre non contigu est obligatoire si l'ordre contigu n'est pas prévu dans le cadre de l'étude d'un PAD.

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

La distance aux limites est fixée à 5,50 mètres au minimum.

La hauteur totale jusqu'au faîte est fixée à 11,00 mètres au maximum.

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. 19 ZONE D'INTERET TOURISTIQUE 2 (IT2)****1. Objectif**

Favoriser le développement touristique local et régional.

**2. Caractère**

La zone d'intérêt touristique 2 est destinée aux équipements et aux installations et à l'hébergement liés aux activités touristiques à l'exclusion des habitations individuelles et/ou collectives. Seuls les logements nécessaires à l'exploitation des équipements et installations sont tolérés.

**3. Prescriptions relatives aux instabilités de terrain**

Tout projet de construction devra faire l'objet d'une expertise géologique et/ou géotechnique pour définir les mesures techniques de protection à mettre en œuvre afin d'assurer la sécurité des personnes et des biens.

En outre:

- a) la conformité du projet devra être attestée par le géotechnicien dans le dossier de demande de permis de construire
- b) le géotechnicien suivra les différentes phases de construction (ouverture des fouilles, contrôle de la qualité des terrains de fondation, confirmation et adaptation des mesures arrêtées, exécution conforme)
- c) le géotechnicien établira à la fin des travaux, une attestation certifiant l'exécution conforme des mesures; une copie de cette attestation sera adressée à la CCDN (Commission cantonale des dangers naturels).

**4. Indice**

L'indice d'utilisation maximum est fixé à 0,50.

5. **Taux d'occupation**

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

6. **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 distances sera élaboré chaque fois qu'il y a étude d'un PAD.

7. **Ordre des constructions**

L'ordre non contigu est obligatoire si l'ordre contigu n'est pas prévu dans le cadre de l'étude d'un PAD.

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

La distance aux limites est fixée à 5,50 mètres au minimum.

La hauteur totale jusqu'au faîte est fixée à 11,00 mètres au maximum.

9. **PAD au sens de l'art. 68 LATeC**

La situation de ces terrains nécessite une solution urbanistique et architecturale de qualité afin d'assurer une bonne insertion du quartier dans son environnement (site forestier, présence des pistes de ski). En outre, le quartier est situé à l'intérieur d'un secteur d'instabilité de terrain qui pourrait nécessiter une répartition de la densité en vue d'une utilisation rationnel du terrain.

Une constatation de la nature forestière est exigée.

Le respect des conditions énumérées au point 3 ci-dessus est requis.

10. **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. 20 ZONE DE PISTE****1. Objectifs et caractère**

La zone de piste est destinée à la création et à l'entretien de pistes de ski généralement damées ainsi qu'aux remontées mécaniques. Elle est superposée à la zone agricole ou à la zone forestière, notamment aux chemins forestiers.

**2. Prescriptions**

Des équipements ne modifiant pas ou que très localement la topographie et la couverture végétale tels que remontées mécaniques, cabanons liés au ski ou à l'entretien des pistes,, éclairage, installations pour l'enneigement local avec des appareils mobiles et fixes sont conformes à l'affectation de la zone.

**3. Droit de passage**

Le libre passage pour les usagers est assuré Les clôtures nécessaires aux activités agricoles et alpestre doivent être rabattues en hiver où cela est nécessaire.



## TROISIEME PARTIE      PRESCRIPTIONS DE POLICE DES CONSTRUCTIONS ET AUTRES PRESCRIPTIONS

---

### **Art. 21 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. 22 ARBORISATION**

Les parcelles destinées à l'habitation devront être arborisées 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. 23 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. 24 SAUVEGARDE DES HAIES ET DES ARBRES**

Les haies vives et les arbres isolés sont protégés sur l'ensemble du territoire communal. En cas d'abattage, le Conseil communal prend des dispositions pour leur remplacement.

**Art. 25 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, le règlement relatif aux émoluments administratifs et contributions de remplacement en matière d'aménagement du territoire et constructions approuvé par la Direction des travaux publics le 11 juin 1996 est applicable.

## QUATRIEME PARTIE DISPOSITIONS FINALES

---

### Art. 26 ABROGATION

Dès l'entrée en vigueur du présent règlement, les dispositions suivantes sont abrogées.

- le plan d'affectation des zones (secteur Montsoflo) et les articles y relatifs du RCU approuvés le 17 décembre 1991;
- le plan d'aménagement de détail "LA HOLENA", approuvé le 3 avril 1984.

### Art. 27 CONTRAVENTIONS

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

### Art. 28 ENTREE EN VIGUEUR

Le présent règlement entre en vigueur dès son approbation par la DTP.

Mise à l'enquête publique

Le présent règlement a été mis à l'enquête publique avec le plan d'affectation des zones du 29 juin au 30 juillet 2001.

Adoption par le Conseil communal

Lieu et date : .....

Le Syndic

Le Secrétaire communal

Approbation par la Direction des Travaux Publics

Fribourg, le .....