

U 105-74.03

15

REGLEMENT

Chapitre 1 : DISPOSITIONS GENERALES

Art. 1 Bases légales

Ce règlement de plan d'aménagement de détail se base sur les dispositions de la législation cantonale en la matière.

Art. 2 Champ d'application

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

Art. 3 Caractère impératif de document

Les dispositions du présent règlement et les plans n° U105-74.03/12 et 13 sont impératives et sont applicables dès approbation du plan par le Conseil d'Etat.
Les autres plans et le rapport annexés sont de caractère indicatif.

Chapitre 2 : AFFECTATION DU SOL

Art. 4 Caractère

Tous les terrains situés à l'intérieur du périmètre du plan sont affectés à des maisons familiales. Les activités artisanales et commerciales sont interdites.

Art. 5 Indice d'utilisation du sol

L'indice d'utilisation du sol est pondéré à l'ensemble du périmètre du plan; il est fixé à 0,26 maximum.
Cet indice n'est pas applicable à chaque parcelle, il est remplacé par une surface brute de plancher maximum fixée à 280m² par bâtiment, pour chaque parcelle.
Les garages, pour autant qu'ils soient mitoyens à la construction principale et ne comportent aucune autre affectation ne sont pas compris dans la surface brute de plancher.
Les balcons dont la profondeur est inférieure à 1,80 mètres sont comptés dans la surface d'étage; pour ceux dont la profondeur est supérieure à 2,00 mètres et qui sont couverts et fermés latéralement, la surface est comptée à 50% dans le calcul de la surface brute de plancher.

Art. 6 Surface construite au sol

La surface construite au sol est fixée par le plan n° U105 - 74.03/12; il définit sur chaque parcelle un périmètre de construction impératif.
Est réservée l'implantation de garages en mitoyenneté avec le bâtiment principal.
La surface construite au sol de chaque parcelle ne pourra être inférieure à 90m² et supérieure à 100m²; les garages, pour au-

tant qu'ils soient mitoyens au bâtiment principal ne sont pas compris dans cette surface.

Sur toutes les parcelles les petites façades auront une largeur maximum de 7,80 mètres, les garages pour autant qu'ils soient mitoyens au bâtiment principal ne sont pas compris dans cette largeur.

Chapitre 3 : IMPLANTATION

Art. 7 Distance

Les distances aux limites de propriétés sont fixées par le plan n° U105 - 74 . 03/12.

Art. 8 Hauteurs

La hauteur des bâtiments est fixée par le plan n° U105 - 74 . 03/13; cette hauteur est de 7,50 mètres au faite du bâtiment par rapport au sol naturel pris au milieu de la plus grande façade.

Art. 9 Nombre de niveaux

Le nombre maximum de niveaux est fixé à 1 et combles habitables.

Art. 10 Garages

Les garages doivent s'intégrer à l'ensemble architectural des bâtiments; toute construction de garage isolé est interdite.

Chapitre 4 : ESTHETIQUE DES CONSTRUCTIONS

Art. 11 Toitures

Les toitures doivent être à deux pans avec direction du faite telle que fixée dans le plan n° U105 - 74 . 03/12; elles seront couvertes de tuiles flamandes brunes; la couverture en éternit de couleur analogue est tolérée.

L'inclinaison des toitures doit être de 30° minimum.

Sont seules autorisées les lucarnes ayant une largeur maximum de 1,50 mètres hors tout; celles-ci doivent être indépendantes, leur largeur réunie ne dépassera pas les 2/5 de celle du bâtiment. L'avant-toit règnera sur toute la longueur de la façade; le faite des lucarnes sera toujours en dessous du niveau du faite de la toiture.

Art. 12 Façades

L'expression architecturale sera simple et claire, elle implique une unité de matériaux et l'absence d'effets graphiques et de décors inutiles.

Les matériaux préférentiels sont la maçonnerie crépie et le re-

vêtement bois; les revêtements en matériaux reconstitués ou synthétiques sont interdits; la polychromie doit être discrète et la couleur blanche est à utiliser avec discernement. La surface des ouvertures d'un élément de façade ne peut pas dépasser 25% de la surface de la façade considérée. Sont exceptées des ouvertures donnant sur des terrasses ou balcons couverts et dont un côté au moins est fermé.

Chapitre 6 : AMENAGEMENT EXTERIEUR

Art. 13 Stationnement

Chaque propriétaire est tenu de prévoir et d'aménager sur son terrain les places de stationnement qui lui sont nécessaires.

Art. 14 Modification du terrain

Le terrain naturel ne sera modifié que de ce qui est strictement nécessaire à l'implantation des bâtiments, aux accès et entrées. Les talus artificiels, sauf ceux nécessaires aux accès (garages et entrées) ne doivent pas dépasser 1,00 mètre par rapport au terrain naturel, leur pente ne doit dépasser la proportion 1:2. Lorsque le terrain est modifié, toutes mesures doivent être prises pour assurer la stabilité du terrain.

Art. 15 Murs de soutènement

Les murs de soutènement ne peuvent dépasser 1,00 mètre de hauteur, sauf ceux nécessaires à la construction des accès aux garages. Les murs de prolongation des constructions peuvent atteindre 2,00 mètres de hauteur et ne sont pas considérés comme mur de soutènement; leur longueur ne pourra excéder 5,00 mètres.

Art. 16 Clôtures

Seules les clôtures de haies vives sont autorisées.

Art. 17 Aménagements extérieurs, plantations

Un plan d'aménagement extérieur avec mention des cheminements et des plantations précisant l'essence sera établi par le propriétaire et joint au dossier d'enquête publique.

Chapitre 7 : DEMANDE DE PERMIS DE CONSTRUIRE

Art. 18 Procédure

Jusqu'à publication d'une réglementation spéciale au plan d'aménagement local le requérant devra se soumettre aux lois et règlements cantonaux en la matière.

Art. 19 Gabarits

La pose des gabarits est obligatoire lors de la demande de permis

de construire. Ils doivent clairement indiquer le volume de construction envisagé, ainsi que les cotes de référence. Le Conseil communal peut également exiger de représenter les modifications de terrain ou de murs extérieurs par des gabarits. En cas de modification du projet, de nouveaux gabarits peuvent être exigés.

Chapitre 8 : DISPOSITIONS FINALES

Art. 20 Convention

Toutes les dispositions relatives à la participation des propriétaires au frais d'équipement, le moment et les conditions de reprise ou l'échange de terrains, droits de passage etc... doivent faire l'objet d'une convention écrite entre la Commune et les particuliers concernés.

Art. 21 Dérogations

Le Conseil communal peut, pour des motifs dûment justifiés, si aucun intérêt général ne s'y oppose et si la dérogation n'est pas contraire aux intentions du plan, déroger aux dispositions du présent règlement sous réserve d'approbation par les Instances cantonales. Ces dérogations ne peuvent en aucun cas créer un précédent.

Art. 22 Mise en vigueur

Le plan d'aménagement de détail et le présent règlement, mis à l'enquête publique du 27. Nov. 1974... au 27. Mar. 1975 approuvés par le Conseil communal, entrent en vigueur dès approbation par le Conseil d'Etat.

La Roche, le 17 février 1975

Le Secrétaire
[Signature]



Le Syndic
[Signature]

Approuvé par le Conseil d'Etat

Fribourg, le 3 MARS 1975

Le Président,

Le Chancelier,

[Signature] *[Signature]*