

COMMUNE DE LA ROCHE

PLAN D'AMENAGEMENT DE DETAIL "SOUS LE LEICH"

---

REGLEMENT D'URBANISME

## CHAPITRE 1 - DIPOSITIONS GÉNÉRALES

---

### Art. 1 Bases légales

Ce règlement de plan d'aménagement de détail se base sur les dispositions de la législation cantonale en la matière et sur celles prévues par le plan d'aménagement local et son règlement d'urbanisme.

### Art. 2 Champ d'application

Le présent règlement d'urbanisme s'applique aux terrains situés à l'intérieur du périmètre d'aménagement de détail indiqué au plan U.123/10, composés des articles 1303, 1305a, 1305b, 1372a et 1574 du Régistre Foncier de la commune de La Roche.

### Art. 3 Caractère impératif des documents

Les dispositions du présent règlement et du plan U.123/10 sont impératives et sont applicables dès approbation du plan d'aménagement de détail par le Conseil d'Etat.

Les autres plans et documents ont une valeur indicative, ils servent de base de références pour l'appréciation des projets de constructions lors de la demande préalable prévue à l'article 4 ci-dessous.

### Art. 4 Demande préalable

Tout projet de construction, d'aménagement ou de transformation fera l'objet d'une demande préalable auprès du Conseil communal. Celui-ci statuera sur le bien-fondé du programme, sur l'implantation des constructions, il peut émettre des directives concernant l'architecture, l'utilisation des matériaux, les aménagements extérieurs et tout autre objet en relation avec les lignes directrices impératives qui régissent le plan d'aménagement de détail.

## CHAPITRE 2 - AFFECTATION DU SOL

---

### Art. 5 Caractère

Les terrains situés à l'intérieur du périmètre sont affectés, sauf dispositions particulières, à des maisons familiales.

L'implantation d'activités commerciales sont tolérées à l'intérieur des parcelles 18 et 19, sous réserve de l'accord préalable du Conseil communal et pour autant qu'elles n'apportent aucune gêne au voisinage.

Les parcelles 18 et 19 sont affectées à des résidences multifamiliales soit de caractère collectif soit de caractère de groupement. L'occupation de ces parcelles devra encore faire l'objet d'une étude de détail complémentaire qui devra être soumise pour approbation au Conseil communal.

### CHAPITRE 3 - LIGNES DIRECTRICES IMPERATIVES

---

#### Art. 6 Alignements routiers

Le plan u. 124/10 définit les alignements le long des routes qui desservent le quartier. Ils sont fixés à 10,00 mètres par rapport à l'axe de la chaussée pour les routes périphériques et 8,00 mètres pour les routes de distribution intérieure.

Aucune construction, même provisoire, n'est autorisée à l'intérieur des alignements.

Les constructions peuvent être implantées en retrait des alignements.

#### Art. 7 Limites des parcelles

Le plan u.124/10 fixe les limites des parcelles constructibles.

#### Art. 8 Aire d'implantation

Un périmètre appelé aire d'implantation, à l'intérieur duquel doivent s'implanter les constructions est fixé dans chaque parcelle à l'exception de la parcelle No 18 qui doit faire l'objet d'une étude de détail complémentaire.

Les distances aux limites des parcelles sont fixées dans le plan u.124/10.

#### Art. 9 Orientation et hauteur des faîtes

L'orientation des faîtes à l'intérieur de chaque parcelle est fixée en degrés centigrades par rapport au Nord, une marge de  $-2,5^{\circ}$  est tolérée.

La hauteur (h) au faîte aura un maximum de :

-8,5 mètres pour les parcelles Nos 1 à 17  
-13,00 mètres pour la parcelle No 10 et 19

par rapport au terrain naturel non modifié conformément au gabarit qui figure sur la coupe-type du plan u.124/10 et au croquis ci-dessous.

En règle générale, les toitures seront à 2 pans de même pente.

La hauteur au faîte des bâtiments devra se référer aux bornes altimétriques placées le long des voies d'accès et servant de base à l'implantation des constructions.

Art. 10 Nombre de niveaux

Pour les parcelles 1 à 17, le nombre de niveaux est fixé à 2 (rez de chaussée + étage ou combles habitables).

Pour les parcelles 18 et 19 le nombre de niveaux est fixé à 3 (rez de chaussée + 2 étages ou + 1 étage et combles habitables).

Art. 11 Indice d'utilisation du sol

Les indices d'utilisation du sol sont fixés comme suit :

- parcelles Nos 1 à 17 0,25
- parcelles Nos 18 et 19 0,50

Les garages, pour autant qu'ils s'intègrent à la construction principale et ne comportent aucune autre affectation, ne sont pas comptés dans le calcul de l'indice.

Les balcons et loggias dont la profondeur est inférieure à 1,50 m sont comptés dans la surface habitable. Pour ceux dont la profondeur est égale ou supérieure et qui sont couverts et fermés latéralement, leur surface est comptée à 50 % dans le calcul de l'indice.

Art. 12 Groupement

Pour les parcelles 1 à 17, le groupement de 2 maisons familiales est autorisé dans les deux cas suivants :

- par mitoyenneté des deux constructions principales,
- par mitoyenneté des deux garages, dans ce cas la distance aux limites des constructions principales peut être ramené à 4,00 m.

Les possibilités de groupement ne donnent droit à aucune augmentation de l'indice et à aucune modification de la dimension des parcelles.

Pour les parcelles 18 et 19, dans le cadre de l'étude de détail complémentaire, des groupements-supérieurs à 2 sont autorisés.

Art. 13 Garages

Les garages attenants ou indépendants de la construction principale peuvent être implantés à l'extérieur des aires d'implantation pour autant que les distances aux limites soient respectées.

CHAPITRE 4 - ESTHÉTIQUE DES CONSTRUCTIONS

---

Art. 14 Toiture

Les toitures seront couvertes de tuiles brunes ou rouges ou éternit de couleur brune, leur inclinaison est fixée entre 30° et 45°.

Art.14 Les lucarnes sont autorisées pour autant qu'elles aient une largeur maximum de 1,50 m hors tout, elles doivent être indépendantes et leur largeur réunie ne dépassera pas le 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. Les verrières en toiture (type Velux) n'auront pas une surface supérieure à 1,00 m<sup>2</sup> chacune.

Art. 15 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 bois, les revêtements en matériaux synthétiques sont interdits, la polychromie doit être discrète et la couleur blanche pure est interdite.

Les capteurs solaires sont autorisés en façades.  
L'utilisation des matériaux synthétiques devra faire l'objet d'un accord préalable du Conseil communal.

CHAPITRE 5 AMENAGEMENTS EXTERIEURS

---

Art. 16 Stationnement

Chaque propriétaire est tenu de prévoir et d'aménager sur son terrain les places de stationnement qui lui sont nécessaires, mais au minimum 2 places de parc y compris le garage.

Art. 17 Aménagements extérieurs

Le terrain naturel ne sera modifié que de ce qui est strictement nécessaire à l'implantation des bâtiments, aux accès et garages.

Lorsque le terrain naturel est modifié, toute mesure doit être prise pour assurer la stabilité du terrain.

Art. 18 Aménagement des jardins et plantations

Un plan d'aménagement des jardins avec mention des cheminements, des terrasses des talus et des plantations avec mention des essences sera établi et joint au dossier de demande de permis de construire.

Chaque parcelle sera plantée de quatre arbres d'essence indigène au minimum.

Art. 19 Clôtures

Les clôtures doivent être complétées par une arborisation.

## CHAPITRE 6 - DISPOSITIONS FINALES

### Art. 20 Convention

Toutes les dispositions relatives à la participation des propriétaires aux frais d'équipement, le moment et les conditions de reprises ou d'échange de terrains, droits de passage etc... doivent faire l'objet d'une convention écrite entre la Commune et les particuliers concernés. Cette convention doit être jointe au dossier d'approbation du présent plan d'aménagement de détail.

### Art. 21 Déroptions

Le Conseil communal peut, pour des motifs dûment justifiés, si aucun intérêt général ne s'y oppose et que la dérogation n'est pas contraire aux intentions du plan d'aménagement de détail, 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 21 Mars ..... au 22 Aout 1980 ..... approuvé par le Conseil communal le 3 Juin 1980 ..... entrent en vigueur dès approbation par le Conseil d'Etat.

Le Secrétaire:

*[Signature]*



Le syndic

*[Signature]*

Approuvé par le Conseil d'Etat

Fribourg, le 31 JAN. 1983

Le Président,

Le Chancelier,

*[Signature]*



*[Signature]*