

Bureau technique P. Morard & J. Genoud S.A., Ing.-géomètres, 1630 Bulle

COMMUNE DE LA ROCHE

Lotissement "Vers Les Roulins"

REGLEMENT

Chapitre I

BASES LEGALES - CHAMP D'APPLICATION

A Bases légales

Les bases légales du plan de lotissement "Vers les Roulins" sont :

1. La loi cantonale sur les constructions du 9 mai 1983
2. Le règlement d'exécution de la loi cantonale sur les constructions du 18 décembre 1984
3. La loi cantonale sur les routes
4. Le plan des zones et le règlement communal d'urbanisme de la commune de La Roche du 17 décembre 1991
5. Le permis de construire des infrastructures du lotissement mis à l'enquête publique du 19 juillet 1991 au 5 août 1991 et délivré par la préfecture de la Gruyère le 21 février 1992
6. Le présent règlement.

B Autres dispositions

1. Sont réservées toutes autres dispositions fédérales, cantonales et communales.

C Documents

- Les plans de construction des infrastructures étant déjà approuvés, le plan no 2.0 "Situation" regroupe le périmètre du lotissement, les aires d'évolution ainsi que les distances aux routes et aux limites.
- Le règlement de quartier.

Chapitre II

DISPOSITIONS GENERALES

Art. 1 But

Le plan de lotissement fixe :

- 1.1 La destination des bâtiments
- 1.2 Les dispositions générales en matière d'implantation
- 1.3 Les prescriptions d'ordre général en matière d'architecture et de construction.

Art. 2 Destination des bâtiments

- 2.1 Le lotissement "Vers les Roulins" se trouve en zone résidentielle faible densité (R1) à PAD obligatoire, conformément à l'article 12 du règlement communal d'urbanisme et du plan de zone.
- 2.2 Le lotissement est destiné à des habitations familiales individuelles jusqu'à trois unités ~~et à des habitations individuelles groupées~~ (article 53 RELATEC)

Chapitre III

IMPLANTATION GENERALE

Art. 3 Circulation

- 3.1 L'accès au lotissement est assuré par une route bitumée et canalisée, d'une largeur totale de 5 m avec une place de rebroussement, selon norme SNV 640 635.

Art. 4 Répartition des lots

- 4.1 Le plan prévoit 13 lots, répartis de part et d'autre de la route.
- 4.2 Le parcellement proposé n'est pas impératif mais bien illustratif.

Art. 5 Périmètre d'implantation

- 5.1 Les constructions projetées doivent se situer à l'intérieur des périmètres indiqués sur le plan de lotissement. Les garages, annexes non habitables et couverts peuvent s'étendre à l'extérieur de ce périmètre, conformément à l'article 64 ReLATEC.
- 5.2 Si un acquéreur achète deux lots contigus, le périmètre d'implantation peut être modifié en conséquence tout en respectant les distances aux fonds voisins.

Art. 6 Distances aux voies de circulation

- 6.1 La distance à l'axe des voies de circulation est fixée à 8.00 m.

Art. 7 Distances aux limites de propriété

7.1 La distance aux limites est fixée à 5 m.

Art. 8 Indice d'utilisation (art. 12 RCU)

8.1 Pour les habitations familiales individuelles, l'indice est fixé à 0,35.

~~8.2 Pour les habitations individuelles groupées, l'indice est fixé à 0.45.~~

8.3 La surface construite au sol sera égale ou supérieure à 50 m².

Art. 9 Taux d'occupation (art. 12 RCU)

9.1 Le taux d'occupation est fixé à 25 % pour les habitations individuelles ~~et à 35 % pour les habitations individuelles groupées.~~

Art. 10 Degré de sensibilité (art. 12 RCU)

10.1 Le degré de sensibilité 2 est imposé.

Chapitre IV**PRESCRIPTION EN MATIERE D'ARCHITECTURE ET DE CONSTRUCTION**

L'architecture générale et les matériaux utilisés en façades sont soumis, pour approbation, à l'autorité communale

Art. 11 Toitures

11.1 Les toitures doivent être à deux ou quatre pans. Leur inclinaison se situera entre 20 et 45 degrés. Les garages aux toits plats doivent être enterrés.

11.2 La ligne de faîte des toitures est orientée dans la direction générale nord-est à sud-ouest.

11.3 La hauteur des bâtiments se calcule conformément aux articles 68 et suivants du règlement d'exécution du 18 décembre 1984 de la LATeC.

- hauteur jusqu'au faîte : 8.50 m (art. 12 RCU)

Art. 12 Façades

12.1 Les revêtements extérieurs en bois sont admis jusqu'au 1/3 de la surface.

Art. 13 Constructions de minime importance

13.1 Les constructions à caractère temporaire (caravanes ou constructions sommaires) ne sont tolérées en aucun cas.

Chapitre V

AMENAGEMENTS EXTERIEURS

Art. 14 Zone de verdure, aménagement du terrain, talus

- 14.1 Les surfaces demeurant libres de toute construction seront engazonnées ou arborisées. Les plantations d'arbres se feront conformément aux prescriptions légales en matière de distances aux limites et selon l'article 20 du RCU.
- 14.2 Les clôtures en treillis ne pourront être édifiées qu'en limite du périmètre du lotissement. Elles seront interdites à l'intérieur du lotissement.
- 14.3 Les clôtures artificielles à l'intérieur du périmètre seront construites en bois. Elles pourront reposer sur une murette de 50 cm de hauteur. Elles ne pourront excéder une hauteur de 1.20 m. Pour les haies vives, l'article 20 du RCU est applicable.
- 14.4 De façon générale, les modifications mineures de la topographie du terrain naturel sont tolérées (RELATeC art. 22). La pente des talus aménagés en bordure de propriété ne doit pas excéder le rapport 1/2 (1 en hauteur, 2 horizontalement).
- 14.5 Le stationnement des véhicules est réglé par application de l'article 19 du RCU.

Chapitre VI

ACCES

Art. 15 Définition

- 15.1 L'accès au lotissement ainsi que la desservance des parcelles est au bénéfice d'un permis de construire octroyé le 21 février 1992. (Permis no 91/1820)
- 15.2 Les accès privés sur cette route sont dimensionnés conformément à la norme VSS 640 620.

Art. 16 Construction et entretien

- 16.1 La construction du chemin est assurée par le promoteur. L'entretien est défini par les dispositions légales du CCS (article 698).
- 16.2 Le stationnement de véhicules est interdit sur la voie de desserte.

Chapitre VII

EQUIPEMENTS TECHNIQUES

Art. 17 Eaux usées (E.U.) zone de protection "A"

- 17.1 Le système de canalisation est séparatif, conformément au permis de construire des infrastructures. (dossier no 91/1820)
- 17.2 Les collecteurs sont construits par le promoteur et raccordés au réseau communal.
- 17.3 Les frais d'entretien des ouvrages mentionnés à l'article 17.1 sont à la charge du promoteur et, au gré des ventes, aux futurs propriétaires, jusqu'à ce que la Commune de La Roche reprenne à sa charge et gratuitement ces installations.

Art. 18 Eaux de surface

- 18.1 Les eaux de surface des terrains aménagés et de la chaussée sont évacuées en direction de la Serbache conformément au permis de construire des infrastructures. (dossier no 91/1820).
- 18.2 En regard du rapport de géologie du Dr es sc. M. Alfred Briel du 14 février 1990, les infiltrations d'eau par puits perdus et tous autres ouvrages à partir desquels pourraient se produire des infiltrations d'eau dans le sous-sol sont interdits.
- 18.3 Les frais d'entretien des ouvrages mentionnés à l'article 18.1 sont à la charge du promoteur et, au gré des ventes, aux futurs propriétaires, jusqu'à ce que la Commune de La Roche reprenne à sa charge et gratuitement ces installations.

Art. 19 Adduction d'eau et défense incendie

- 19.1 L'alimentation en eau et la défense incendie sont assurées conformément au permis de construire des infrastructures (dossier no 91/1820). Elles sont raccordées, aux frais du promoteur, au réseau d'eau communal, à la pression du réseau et aux frais du promoteur.
- 19.2 L'installation se fait sous le contrôle du service des eaux de la Commune. Les raccordements des particuliers sur la conduite principale sont exécutés par le service des eaux de la Commune, aux frais du propriétaire.
- 19.3 Les frais d'entretien des ouvrages mentionnés à l'article 19.1 sont à la charge du promoteur et, au gré des ventes, aux futurs propriétaires, jusqu'à ce que la Commune de La Roche reprenne à sa charge et gratuitement ces installations.

Art. 20 Alimentation électrique, raccordement téléphonique

- 20.1 L'alimentation et la fourniture en électricité sont assurées par les Entreprises électriques Fribourgeoises (EEF) selon la réglementation qui leur est propre.
- 20.2 Le raccordement téléphonique est exécuté par et sous surveillance de la Direction d'arrondissement des téléphones (DAT) à Fribourg.

- 20.3 Le promoteur et les futurs propriétaires accorderont à ces services :
- les droits de passage pour les lignes aériennes ou câbles souterrains.
 - les droits d'implantation :
 - de cabine transformatrice
 - d'armoires de distribution
 - de chambres de tirage
 - de bornes de distribution.

Art. 21 Antennes radio - TV extérieures

- 21.1 Dès le raccordement possible à un réseau de distribution par câble souterrain, les antennes extérieures seront interdites.

Art. 22 Eclairage public

- 22.1 L'éclairage public sera installé aux frais du promoteur.
- 22.2 L'entretien et la consommation d'électricité seront assumés par la Commune de La Roche.

Art. 23 Conduites souterraines

- 23.1 Sur les parcelles du lotissement seront construites des conduites d'amenée et d'évacuation des eaux, installations de câbles et conduites de toute nature. Les propriétaires sont tenus d'accepter ces installations sur leurs fonds et d'en laisser le libre accès pour l'entretien et les raccordements usuels.
- 23.2 Ces contraintes seront stipulées dans chaque vente de parcelles avec une inscription au registre foncier.

Art. 24 Protection civile

- 24.1 Un abri sera construit pour chaque groupe de constructions. Il a été admis des abris moyens d'une capacité minimale de 16 places protégées.
- 24.2 Répartition provisoire :
- Groupe 1-2-3-4-11-12-13 lot no 2
Groupe 5-6-7-8-9-10 lot no 6
- Cette répartition peut être modifiée moyennant accord de la Commune de La Roche et de l'Office de la protection civile.
- De même, les lots désignés pour la construction des abris peuvent être modifiés si un des propriétaires souhaite construire l'abri dans sa maison.

Art. 25 Déchetterie

- 25.1 Gazon, branches : des bennes sont à disposition au garage de la Berra (Route de Pont-la-Ville) du printemps à l'automne.
- 25.2 Huiles, verres, etc. : le lieu de ramassage est situé sur la place de la chapelle (milieu du village)
- 25.3 Déchets encombrants : Place du Stoutz
- 25.4 Poubelles : Le ramassage est organisé par la Commune. Une place pour containers est prévue dans la remise existante (article 426a no ass. 650).

Remarque : Les endroits indiqués sous les points 25.1 à 25.3 sont susceptibles d'être déplacés à d'autres endroits par la Commune de La Roche.

Chapitre VIII**DISPOSITIONS FINALES****Art. 26**

- 26.1 En cas d'aliénation partielle ou totale des fonds formant le lotissement "Vers Les Roulins", le vendeur imposera à l'acquéreur, dans l'acte de transfert, l'obligation de respecter le présent règlement qui fera partie intégrante de l'acte de vente et y sera annexé.
- 26.2 L'article 26.1 s'applique à toute transaction immobilière (reventes ultérieures) de telle manière que le présent règlement est réputé connu et applicable quelque soit le propriétaire et la date de la stipulation.
- 26.3 Une convention, réglant la participation financière entre la Commune de La Roche et le propriétaire pour la réalisation éventuelle d'une future présélection sur la route cantonale, sera établie. Au besoin, une mention sera inscrite sur les parcelles concernées, conformément à l'article 20 du règlement d'application de la loi sur les routes du 7 décembre 1992.

ENTREE EN VIGUEUR**Art. 27**

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

Signature du propriétaire : 

MISE A L'ENQUETE

Le présent règlement a été mis à l'enquête publique avec le plan correspondant

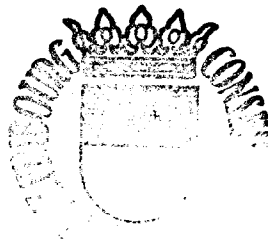
du 08.10.1993 au 08.11.1993

Approuvé par le Conseil communal de La Roche, le 28.09.1993

La Secrétaire : *L. Padeuf*

La Syndic : *Schermy*

Approuvé par le Conseil d'Etat du canton de Fribourg, le - 7 FEV. 1994



Le Chancelier :

D. Schindler