



Commune de La Roche

Modification du plan d'aménagement de détail (PAD) "Le Scherwyl"

au sens de l'art. 68 LATeC

Règlement

Dossier d'approbation

Mise à l'enquête publique des modifications par publication dans
la Feuille officielle

n° 29 du 19.01.2019

Adopté par le Conseil communal de La Roche,

le 09.08.2019

Le Secrétaire

Le Syndic

Approuvé par la Direction de l'aménagement,
de l'environnement et des constructions,

le

- 9 DEC. 2020

Le Conseiller d'Etat, Directeur



Mai 2002 / Révisé le 9 juillet 2019

1831_Scherwyl_RégL_enq.doc

ARCHAM ET PARTENAIRES SA

Aménagement du territoire et urbanisme

Route du Jura 43, 1700 Fribourg
Téléphone 026 347 10 90
info@archam.ch, www.archam.ch

Table des matières

Art. 1	Bases légales	3
Art. 2	Champ d'application	3
Art. 3	Composition et nature juridique	3
Art. 4	Caractère	3
Art. 5	Etapes de réalisation	4
Art. 6	Distances aux routes et aux forêts	4
Art. 7	Limites des parcelles	4
Art. 8	Distance aux limites	4
Art. 9	Augmentation de la distance	4
Art. 10	Hauteurs et toitures	5
Art. 11	Plate-forme d'implantation	5
Art. 12	Indice brut d'utilisation du sol	5
Art. 13	Indice de masse	5
Art. 14	Indice d'occupation du sol	5
Art. 15	Stationnement	6
Art. 16	Abris de protection civile	6
Art. 17	Disposition finale	6

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

ART. 1 BASES LEGALES

Ce règlement du plan d'aménagement de détail "Le Scherwyl" se fonde sur les dispositions de la législation cantonale en la matière, notamment les art. 62 ss LATeC et celles prévues par le règlement communal d'urbanisme.

ART. 2 CHAMP D'APPLICATION

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

ART. 3 COMPOSITION ET NATURE JURIDIQUE

Le présent règlement et le plan d'implantation du PAD "Le Scherwyl" sont contraignants pour les autorités et les particuliers.

AFFECTATION DU SOL (voir plan d'implantation)

ART. 4 CARACTERE

Les terrains constructibles sont affectés à des habitations individuelles, des habitations individuelles groupées et des habitations collectives, respectivement au sens des art. 55, 56 et 57 ReLATeC. Ils sont également affectés aux activités artisanales, de services et commerciales.

Le plan d'implantation définit des secteurs constructibles dont les affectations sont les suivantes :

Secteurs 1a et 1b: moyenne densité

Habitations collectives. Des activités artisanales de faibles nuisances, commerciales et de services sont autorisées à l'intérieur du volume bâti des habitations.

Secteurs 2a, 2b, 2c: faible densité

Habitations individuelles et habitations individuelles groupées. Des activités de services sont autorisées à l'intérieur du volume bâti des habitations.

Secteur 3: mixte

Habitations collectives, commerces et activités artisanales ne comportant pas de nuisances excessives.

Secteur 4: artisanal 1

Activités artisanales, commerciales et de services. Seuls les logements indispensables au gardiennage sont autorisés à l'intérieur des volumes bâtis pour autant que soit respecté le degré 3 de sensibilité. C'est pourquoi une étude d'impact prouvant la conformité aux normes devra être jointe au dossier de permis de construire.

Secteur 5: artisanal 2

Activités artisanales, commerciales et de services. Seuls les logements indispensables au gardiennage sont autorisés à l'intérieur des volumes bâtis.

ART. 5 ETAPES DE REALISATION

La réalisation des équipements de détail et l'occupation des terrains pourront se faire par étapes.

PRESCRIPTIONS RELATIVES AUX SECTEURS

ART. 6 DISTANCES AUX ROUTES ET AUX FORÊTS

La distance à l'axe des routes du quartier est fixée à 7,00 mètres au minimum.

La distance aux forêts est fixée à 15,00 mètres au minimum.

ART. 7 DISTANCE AUX LIMITES

La distance aux limites des bâtiments est au moins égale à la moitié de la hauteur totale du bâtiment mais au minimum de 4,00 mètres.

ART. 8 AUGMENTATION DE LA DISTANCE

Dans les secteurs 3, 4 et 5, l'augmentation de la distance selon l'article 83 RELATeC n'est applicable qu'en limite avec les secteurs 1a, 2a et 2c.

ART. 9 HAUTEURS ET TOITURES

La hauteur totale des bâtiments est fixée de la manière suivante:

<u>Secteurs 1a, 1b et 3:</u>	12,00 mètres
<u>Secteurs 2a, 2b et 2c:</u>	8,50 mètres
<u>Secteurs 4 et 5:</u>	10,50 mètres

Dans les secteurs 1a, 1b: les toitures doivent être à deux pans. Leur orientation doit être parallèle aux courbes de niveaux.

ART. 10 PLATE-FORME D'IMPLANTATION

Des plates-formes d'implantation sont définies à l'intérieur des secteurs 4 et 5. Le plan d'implantation fixe l'altitude maximum de chacune d'entre elle. Une marge de manœuvre de 0.25 m est admise.

ART. 11 INDICE BRUT D'UTILISATION DU SOL

Les indices bruts d'utilisation maximum sont fixés de la manière suivante:

<u>Secteurs 1a et 1b :</u>	1,00
<u>Secteurs 2a, 2b et 2c :</u>	0,60
<u>Secteur 3 :</u>	0,80 pour l'habitation seule et à 1,00 lorsqu'il y a des activités

ART. 12 INDICE DE MASSE

Les indices de masse maximum sont fixés de la manière suivante:

<u>Secteur 4 :</u>	4,00 m ³ /m ²
<u>Secteur 5 :</u>	5,00 m ³ /m ²

ART. 13 INDICE D'OCCUPATION DU SOL

Les indices d'occupation maximum sont fixés de la manière suivante:

<u>Secteurs 1a, 1b :</u>	0,40
<u>Secteurs 2a, 2b et 2c :</u>	0,30
<u>Secteur 3 :</u>	0,40
<u>Secteurs 4 et 5 :</u>	0,60

ART. 14 STATIONNEMENT

Le dimensionnement de l'offre en stationnement doit se faire sur la base des normes VSS SN 640 281 de 2013 (pour les voitures) et VSS SN 640 065 de 2011 (pour les vélos).

ART. 15 ABRIS DE PROTECTION CIVILE

Ce quartier est soumis à l'obligation de construire des abris selon la loi fédérale et cantonale sur la protection civile :

- Les places nécessaires sont à réaliser, pour le quartier, en abris privés communs et selon les ITAP 84 et les ITC 2017 (règle des 2/3 applicable).
- Les dossiers d'abris doivent être déposés lors de la mise à l'enquête de chaque construction comprenant un abri.
- Chaque requérant est tenu de verser au canton la contribution pour chaque place protégée qu'il ne réalise pas.
- Les droits d'utilisation et d'entretien seront réglés par convention et inscrits au registre foncier.

ART. 16 DISPOSITION FINALE

La modification du PAD "Le Scherwyl" entre en vigueur dès son approbation par la Direction de l'aménagement, de l'environnement et des constructions (DAEC), sous réserve de l'effet suspensif d'éventuels recours.