
7. PLAN D'AMENAGEMENT DE DETAIL "BOIS D'AMONT"

10.1.13

approuvé (voir
dernière page)

Jean-Marie DENERVAUD
Architecte dipl. ETS
Route du Midi 9
1723 M a r l y

Tél. 037 / 22 72 80

DESCRIPTIF ET REGLEMENT DE CONSTRUCTION

COMMUNE DE FERPICLOZ

Plan de lotissement - Zone bois d'Amont

Route de Senèdes

GENERALITES

Il s'agit du parcellement des art. No 148 - 19aa - 19c - 19d - 102 - 141 - 149 - 140 - 117 - 150 - 142 - 10 - 16-20 - 119 - 70b4a - 70bab - 70bb - 70baab - 70b3ab des plans folio 4 et 6 de la Commune de Ferpicloz.

La zone occupe une superficie de 89'261 m². Les propriétaires intéressés sont les suivants :

- Messieurs Casimir HORNER, Ferpicloz - Jeanne-Marie LIARD, Senèdes - M. et Mme Gerhard POHL, Avry-sur-Matran - Hoirie Pierre WICHT (Schornoz).

Le lotissement se composera des 3 secteurs suivants :

a) Secteur I

Ce secteur situé à l'est de la zone sera composé de 30 parcelles à bâtir, desservies par un réseau routier en impasse de largeur de 4 ou 5 m. selon la situation et d'un secteur construit

b) Secteur II

Zone de verdure ou zone agricole. Ce secteur occupe l'extrémité ouest de la zone. Une habitation résidentielle isolée y sera construite, celle-ci se justifiant par l'obligation d'entretien d'une importante zone de verdure, comprenant entre autre les étangs de Ferpicloz. Cette obligation d'entretien devrait figurer comme une clause de permis de construire.

c) Secteur III

Ce secteur formant zone tampon entre les 2 premiers secteurs sera classé comme zone sans affectation. Une affectation particulière de cette zone pourra être précisée soit lors de l'étude d'un plan d'aménagement communal ou régional. Par sa situation tranquille, bénéficiant d'un ensoleillement optimal et d'un panorama intéressant sur les préalpes fribourgeoises, le terrain se prête parfaitement au but proposé.

Art. 1 BUT

La constitution de ce plan de lotissement à pour but :

1. de changer le caractère de cette portion de terrain, actuellement sans affectation spéciale, en zone résidentielle à faible densité.
2. d'obtenir une dérogation à la distance légale de la forêt aux constructions.

Art. 2 CHAMP D'APPLICATION

Le présent règlement est valable sur la zone de lotissement. Ces dispositions s'appliquent aux travaux de construction et de transformation de bâtiment ainsi que de génie civil, y compris les murs de soutènement et les travaux importants de terrassements dont les bases légales pour leur exécution sont :

- la loi sur les constructions du 15 mai 1962 et son règlement d'application
- loi et règlement cantonal sur la police du feu
- loi sur les routes du 15 septembre 1967
- les dispositions particulières du présent règlement.

~~ABROGÉ~~

Art. 3 UTILISATION DU TERRAIN

Voir décision d'appro-
bation de la DAEC du
29 JAN. 2003

Dans le secteur I, ce lotissement est exclusivement réservé pour des constructions de caractère résidentiel à faible densité, tel que villas et maisons familiales. Les parcelles réservées à cet effet varient entre 1000 et 2000 m². En cas de morcellement différent de celui présenté sur les plans, les surfaces seront au minimum de 1000 m². D'autre part, l'implantation des constructions se fera de manière à ne pas gêner les parcelles voisines. En cas de litiges, les intéressés auront recours à l'auteur du plan de lotissement. L'indice d'utilisation est de 0,25.

~~ABROGÉ~~

Art. 4 NIVEAUX

Voir décision d'appro-
bation de la DAEC du
29 JAN. 2003

Les bâtiments du secteur I peuvent avoir un étage sur rez-de-chaussée. La hauteur du faîte ne peut dépasser 8 m au-dessus du niveau fini du rez-de-chaussée. Le niveau du rez-de-chaussée sera fixé à une hauteur égale au point le plus haut du terrain naturel autour de l'implantation. Cette disposition peut varier lorsque les conditions techniques ne permettent pas un raccordement direct des canalisations, depuis le fond fini du sous-sol. Dans de tel cas, le niveau du rez-de-chaussée est fixé à 2.60 m. au-dessus du niveau du sous-sol. Les dispositions de l'art. 1 du règlement d'exécution de la loi sur les constructions concernant l'affectation des niveaux restent en vigueur.

Art. 5 SURFACE DE CONSTRUCTION

L'indice d'utilisation du terrain est fixé à 0,25. Les constructions habitables ayant une surface inférieure à 80 m² ne seront autorisées que si celles-ci ne représentent pas plus de 10% des constructions envisagées (3 constructions sur 30).

Art. 6 DISTANCE AUX LIMITES ET ENTRE BATIMENTS

Les distances aux limites et entre les bâtiments seront conformes aux prescriptions du règlement cantonal des constructions. La distance la plus courte entre les bâtiments et la forêt sera de 15 m. pour les parcelles 1 à 5 et de 20 m. pour les parcelles 6 et 7, ainsi que pour l'habitation résidentielle isolée du secteur II. La distance entre l'alignement du bord de la route et des constructions est au minimum de 6 m. Toutes les constructions seront au maximum implantées à l'extrémité nord-est des parcelles.

ABROGÉ

Art. 7 ESTHETIQUE DES CONSTRUCTIONS ET PROTECTION DU PAYSAGE

Les constructions doivent avoir un aspect satisfaisant au point de vue esthétique et s'harmoniser avec le paysage. Les façades seront exécutées en maçonnerie ou maçonnerie et bois, dans une proportion de 2/3 bois et 1/3 maçonnerie. La couverture sera en tuiles vieilles ou en éternit, petites plaques de couleur brune ou noire. Seules les constructions de minime importance (annexe) peuvent être construites en toiture plate. Les travaux de terrassement, la construction du mur de soutènement peuvent faire l'objet de conditions particulières en cas d'opposition formulée par plus des 2/3 des propriétaire

voir décision d'appro-
bation de la DAEC du
29 JAN. 2003

Art. 8 CONSTRUCTIONS INTERDITES

On ne peut pas sur l'ensemble des terrains du secteur I exploiter de fabriques, porcheries, poulaillers et chenils. Aucun atelier de tout genre, ayant un caractère artisanal et pouvant nuire à la santé et à la tranquillité des habitants ne pourra être construit ou aménagé.

Art. 9 AMENAGEMENT EXTERIEUR

Les propriétaires sont tenus d'aménager de la verdure et de planter des arbres ou buissons dans le lotissement. Toutefois, aucune plantation ne sera exécutée de manière contraire à la loi sur les routes.

Afin que la végétation ne porte pas préjudice à la vue du paysage pour les voisins, la hauteur de tous arbres ne dépassera pas la hauteur fixée pour les constructions.

Art. 10 AMENAGEMENT DES VOIES D'ACCES

Les maîtres de l'ouvrage prennent à leur charge la construction des voies d'accès prévues au plan :

- a) par une route de 5 m de largeur reliant le chemin communal Ferpicloz - Senèdes et des routes privées de desserte
- b) par les routes privées de desserte de 4 m de largeur

Les frais de la construction de ces routes seront répartis au prorata des m² de chaque parcelle comme suit :

	<u>Tronçon</u>	<u>Parcelle</u>
a)	1 à 3	1 à 31
b)	3 à 24	1 à 14 + 28 à 31
c)	3 à 13	22 à 27
d)	6 à 3	15 à 19
e)	14 à 24	1 à 13 + 29
f)	24 à 29	30 et 31

La remise en état ainsi que le surfacage des tronçons s'exécutent sous réserve d'un accord entre propriétaires, selon la même répartition des charges.

Art. 11 PARCAGE DES VOITURES

Le stationnement des voitures est interdit sur la chaussée. Chaque nouvelle construction sera pourvue au minimum d'un garage pour une voiture et d'une place de parc par appartement.

Art. 12 ALIMENTATION EN EAU

Secteur I

Les maîtres de l'ouvrage prennent à leurs charges et au prorata des m² de parcelles, l'alimentation en eau du lotissement. Ils établissent à leurs frais, depuis la conduite principale de la Commune de Ferpicloz, une conduite mère de 100 mm Ø ayant une résistance de 24 atm., ainsi que les bouches d'incendie nécessaires. La Commune ristournera aux maîtres de l'ouvrage les subsides qu'elle obtiendra pour ces installations. L'installation et l'entretien des conduites secondaires sont à la charge des propriétaires des parcelles.

Le droit de raccordement et l'abonnement pour la consommation d'eau est fixé par le règlement approprié de la Commune de Ferpicloz.

Secteur II

Ce secteur est alimenté par un réseau privé.

Art. 13 EGOUT ET EPURATION DES EAUX

Les maîtres de l'ouvrage établissent à leurs frais la canalisation principale jusqu'au collecteur public, en tuyaux de béton, jointoyé soigneusement. Des chambres de contrôle et des dépotoires pour les chemins d'accès seront exécutés. Chaque nouvelle construction sera pourvue aux frais du constructeur d'une fosse de décantation dimensionnée selon l'ampleur du programme.

La répartition des frais occasionnés se fera au prorata des m² de chaque parcelle desservie sans distinction de situation. Ces nouveaux réseaux de canalisation ainsi que les raccordements particuliers se feront conformément à la réglementation cantonale en vigueur. Chaque raccordement particulier à la conduite principale sera soumis à la taxe pour l'épuration des eaux des Communes de Ferpicloz - Praroman

Art. 14 AUTRES CANALISATIONS

L'établissement des autres canalisations souterraines (E.E.F. et P.T.T.) se font conformément aux prescriptions des organismes intéressés.

Art. 15 DISPOSITIONS PARTICULIERES

Pour le cas où un propriétaire décide seul l'aménagement de son terrain, celui-ci supportera la totalité des frais nécessaires. Toutefois, il pourra faire valoir ses droits de répartition plus intérêts au taux des bons de caisse à 5 ans de la Banque de l'Etat de Fribourg, lors de l'aménagement des autres parcelles.

Cette disposition implique de la part des propriétaires des fonds une obligation de céder d'office les droits de passage nécessaires à la réalisation du plan de lotissement.

La comptabilité des frais ainsi que la répartition de ceux-ci sera tenue et calculé par l'architecte ou l'ingénieur mandataire des travaux d'infrastructure.

Art. 16 ENTREE EN VIGUEUR

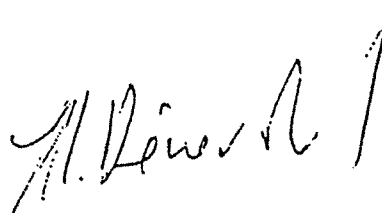
Le présent règlement entre en vigueur dès approbation du Conseil communal et du Conseil d'Etat.

Art. 17 PRISE EN CHARGE DES ROUTES ET DES SERVICES
EDILITAIRES PAR LA COMMUNE

La route principale sera éventuellement prise en charge par la Commune de Ferpicloz, lorsque le lotissement sera terminé et pour autant qu'il ait été borné, asphalté et contrôlé par le service compétent des Ponts et Chaussées.

La Commune de Ferpicloz ne prend pas en charge le service édilitaire, elle procède uniquement au ramassage des ordures ménagères une fois par semaine.

Marly, le 27 avril 1973



Jean-Marie Déneraud

Accepté par le conseil communal de Ferpicloz le 21 mai 1973
et par le conseil d'Etat le 9 juillet 1974



CONSEIL D'ÉTAT DU CANTON DE FRIBOURG

(EXTRAIT DU PROCÈS-VERBAL DES SÉANCES)

1579

PERPICLOZ, LA COMMUNE. - Approbation du plan de lotissement "Bois d'Amont-Route de Sandes".

Vu

- le dossier,
- l'art. 58 de la loi sur les constructions du 15 mai 1962,

Arrête :

ARTICLE PREMIER. - Le plan de lotissement établi par l'architecte Jean-Marie Dénervaud à Marly, adopté par le Conseil communal de Perpicloz, est approuvé avec son règlement.

ART. 2. - Les conditions figurant dans les préavis des services intéressés sont réservées et font partie intégrante de l'approbation.

ART. 3. - Les droits éventuels des tiers sont réservés, 60.....

ART. 4. - Les deux oppositions formées à l'encontre de ce plan de lotissement ont été retirées lors de la séance de conciliation du 9 mars 1974, de même qu'une observation.

ART. 5. - L'émolument de Chancellerie à payer par M. Dénervaud est fixé à ... 400..... Fr.

émoluments des autres services

ART. 6. - Communication :

- a) à la Direction des Travaux publics pour l'Office cantonal de l'aménagement du territoire avec plans et règlement.
- b) à la Préfecture de la Sarine pour la commune de Perpicloz avec plans et règlement et pour M. Jean-Marie Dénervaud avec plans et règlement.



Extrait du procès-verbal de la

séance du 9 JUIL. 1974

Certifié conforme,

LE CHANCELIER D'ÉTAT

[Signature]

