

COMMUNE DE VILLARSEL-SUR-MARLY

PLAN D'AMÉNAGEMENT LOCAL

REGLEMENT COMMUNAL D'URBANISME (RCU)

Villarsel-sur-Marly, le 10 janvier 2008

REGLEMENT COMMUNAL D'URBANISME (RCU)

PREMIÈRE PARTIE : Dispositions générales

Article 1 But

Le présent règlement communal d'urbanisme fixe les prescriptions relatives au plan d'affectation des zones. Afin d'assurer un développement rationnel et harmonieux de la Commune, il détermine pour chacune des zones des objectifs d'aménagement sous forme de principes de droit matériel qui ont valeur de directives pour la gestion du plan d'aménagement local et servent de référence pour l'examen des demandes de permis de construire.

Article 2 Bases légales : documents de la planification cantonale, régionale et locale

Les bases légales de ce règlement sont la loi du 9 mai 1983 sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATEC), le règlement d'exécution du 18 décembre 1984 de la loi sur l'aménagement du territoire et les constructions (RELATEC), la loi du 15 décembre 1967 sur les routes ainsi que toutes les autres dispositions légales cantonales et fédérales applicables en la matière, les plans directeurs cantonaux et régionaux, de même que toute décision relative à l'aménagement du territoire communal.

Le plan d'aménagement local se compose des documents suivants :

- a) le plan d'affectation des zones ;
- b) les plans directeurs :
 - des circulations et des transports,
 - des infrastructures,
 - du paysage et des sites ;
- c) le rapport explicatif;
- d) le règlement communal d'urbanisme.

Article 3 Nature juridique

Le présent règlement et le plan d'affectation des zones lient les autorités et les particuliers. Les plans directeurs communaux lient les autorités communales et cantonales (art. 76 LATEC).

Article 4 Champ d'application

Les prescriptions du règlement sont applicables à toutes les constructions au sens de l'art. 146 LATEC ainsi qu'à tous les changements de destination d'un bâtiment, effectués sur l'ensemble du territoire communal.

Article 5 Dérogations

Des dérogations aux plans et à la réglementation communale y afférente ne sont accordées par le Conseil communal qu'avec l'accord préalable de la Direction de l'Aménagement, de l'Environnement et des Constructions (DAEC) et qu'aux conditions fixées par l'art. 55 LATEC. La procédure prévue aux articles 90 et suivants RELATEC est réservée.

DEUXIÈME PARTIE : Prescriptions des zones

TITRE PREMIER : Prescriptions générales

Article 6 Types de zones

Le plan d'aménagement local prévoit les types d'affectation des zones suivantes :

- Périmètre d'habitat rural (article 53 LATeC)
- Zone agricole (ZA)
- Zone forestière (ZF)

Voir décision d'app
proposition de la DAEC du
26. NOV. 2008

Article 7 Distances aux routes, à la forêt, aux haies naturelles et aux rangées d'arbres ~~ainsi qu'aux rives de lac et de cours d'eau~~

- a) Conformément à la Loi sur les Routes, les distances à celles-ci sont considérées comme limite minimale de construction. Dans le cadre de la réglementation communale ou d'un plan d'aménagement de détail, les alignements peuvent fixer de façon obligatoire l'implantation des constructions pour des motifs d'urbanisme et d'esthétique.
- b) La distance minimale d'un bâtiment à la limite de la forêt est de 20 mètres, si le plan d'affectation des zones ou un plan d'aménagement de détail ne fixent pas de distances particulières.
- c) La distance minimale d'un bâtiment à une haie protégée, à une rangée ou un groupe d'arbres protégés est fixée à 10 mètres, dans la mesure où les prescriptions du plan d'affectation des zones ou d'un plan d'aménagement de détail ne le déterminent pas d'une façon particulière.

Article 8 Biens culturels immeubles

8.1 Prescriptions générales

a) Définition

Les bâtiments qui présentent un intérêt au titre de la protection de biens culturels, au sens de l'article 3 LPBC, sont indiqués au plan d'affectation des zones. Le règlement contient en annexe la liste des bâtiments protégés avec leur valeur au recensement et la catégorie de protection.

b) Etendue de la protection

Selon l'article 22 LPBC, la protection s'étend aux structures et éléments extérieurs et intérieurs et, le cas échéant, aux abords et aux sites. Les structures et éléments extérieurs et intérieurs à conserver sont définis selon trois catégories.

Catégorie 3 : La protection s'étend :

- à l'enveloppe du bâtiment (façade et toiture),
- à la structure porteuse intérieure de la construction;

Catégorie 2 : La protection s'étend en plus :

- aux éléments décoratifs des façades,
- à l'organisation générale des espaces intérieurs et aux éléments essentiels des aménagements intérieurs qui matérialisent cette organisation;

Catégorie 1 : La protection s'étend en plus :

- aux éléments des aménagements intérieurs représentatifs en raison de la qualité artisanale ou artistique qu'ils présentent (revêtements de sols, plafonds, lambris, portes, poêles, décors ...)

En application de l'article 22 LPBC, la protection, quelle que soit la valeur du bâtiment, s'étend aux éléments des aménagements extérieurs dans le cas où ceux-ci sont des composantes du caractère de l'édifice ou du site (pavages, arborisation, murs...)

c) Demande préalable

Toute demande de permis est précédée d'une demande préalable au sens de l'article 183 LATeC

8.2 Aide financière

Lorsque les conditions sont réunies, les travaux de conservation et de restauration relatifs à l'immeuble protégé peuvent faire l'objet d'une aide financière de l'Etat selon les dispositions de la Loi sur la protection des biens culturels (LPBC) et de son règlement d'application.

Article 9 Sauvegarde des haies et des arbres

Les haies vives, bosquets et arbres isolés sont protégés sur l'ensemble du territoire communal. Les demandes de suppression dûment motivées sont à adresser au Conseil Communal qui, le cas échéant, ordonne leur remplacement.

Article 10 Périmètres archéologiques

10.1. Périmètres archéologiques

Une demande, préalable auprès du Conseil communal, du Service archéologique de l'Etat de Fribourg (SAEF) et du Service des constructions et de l'aménagement (SECA) est obligatoire pour toute nouvelle construction ou modification de bâtiments existants, ainsi que pour toute modification de l'état actuel du terrain, dans les périmètres archéologiques indiqués au plan d'affectation des zones.

Dans ces périmètres, le SAEF est autorisé à effectuer les sondages et les fouilles nécessaires, conformément aux articles 37 à 40 LPBC. Le préavis du SAEF est requis en cas de demande de permis de construire. De plus, certaines dispositions sont réservées, notamment celles des articles 35 LPBC et 63 al. 4 LATeC.

La procédure de permis de construire est réservée.

10.2. Obligation d'avis

La personne qui découvre un bien culturel doit en informer immédiatement le service compétent (art. 34 LPBC).

Article 11 Prescriptions particulières relatives aux cours d'eau

- a) Aucune construction, ni aménagement (modification de la topographie existante, pose de clôture, etc.), ne doivent être réalisés à l'intérieur de l'espace nécessaire aux cours d'eau. Cet espace est destiné à garantir la sauvegarde des cours d'eau du point de vue de la protection

contre les crues et leur fonction écologique ainsi que leur accessibilité, notamment pour leur entretien.

La distance d'une construction ou d'une installation à la limite de l'espace nécessaire aux cours d'eau est de 4,00 mètres au minimum.

- b) Lorsque l'espace nécessaire aux cours d'eau n'est pas délimité sur le plan d'affectation des zones ou un plan d'aménagement de détail (alignement), la distance d'une construction ou d'une installation à la limite du domaine public des eaux est, en règle générale, de 20 mètres au minimum.

Il en est de même pour tout dépôt de matériaux et toute modification de terrain naturel.

La distance minimale peut être augmentée si la nature du cours d'eau et de ses rives l'exige.

Toute demande de permis sera soumise au préavis du Service des Ponts et Chaussées (section lac et cours d'eau).

- c) Les constructions et les aménagements doivent être réalisés à des niveaux suffisamment élevés, de manière à ne pas être menacés d'inondation. Des études de détails peuvent être exigées, le cas échéant, en complément à la carte (indicative) des dangers naturels liés à l'eau.

En cas d'évacuation des eaux claires de sous-sols (rampe d'accès, escaliers extérieurs, etc.) dans un cours d'eau, le risque de refoulement doit être contrôlé. Le cas échéant, des mesures de sécurité doivent être prises (clapet de non-retour combiné avec une installation de pompage, par exemple).

Pour les plans d'aménagement de détail (plan de quartier, lotissements, plans spéciaux, etc.), les niveaux des constructions et aménagements doivent être fixés par parcelle ou par plateforme de construction.

- d) Lorsqu'un cours d'eau est sous tuyau, à défaut d'une indication particulière sur le plan d'affectation des zones ou un plan d'aménagement de détail, les constructions et installations projetées doivent être implantées en tenant compte de la présence de l'ouvrage (pas de construction sur son tracé, pas de surcharge, contrôle de la capacité d'écoulement, etc.)

Un espace suffisant doit être maintenu pour permettre une éventuelle remise à ciel ouvert ultérieure du cours d'eau. Cet espace est délimité par celui nécessaire au cours d'eau.

- e) L'évacuation des eaux pluviales doit être conforme au plan général d'évacuation des eaux (PGEE) de la commune.

A défaut d'un tel plan, elle se fera par des mesures appropriées limitant ou compensant l'imperméabilisation du sol et ses effets sur le régime d'écoulement et l'équilibre physique du cours d'eau auquel les eaux aboutissent.

TITRE DEUXIÈME : Dispositions spéciales des zones

Article 12 Périmètre d'habitat rural (art. 53 LATeC)

12.1 Caractère

Les quatre périmètres d'habitat rural sont institués à l'intérieur de la zone agricole. Les constructions doivent s'intégrer au site bâti.

12.2 Prescriptions applicables pour les constructions nouvelles

a) Surface de plancher brut (SPB)

La surface de plancher brut est au maximum de 250 m² SPB par construction.

b) Distance aux limites

La distance aux limites est au moins égale à la moitié de la hauteur totale du bâtiment, mais au minimum 4.00 mètres.

c) Distance augmentée (DL')

L'article 63 de la RELATeC est applicable.

d) Hauteur

La hauteur totale au faite est fixée à 9.00 m.

e) Matériaux et teintes

Les matériaux et teintes en façades et en toiture pour les nouvelles constructions seront adaptés à ceux des bâtiments voisins protégés ou caractéristiques pour le site.
Cette prescription s'applique également en cas de transformation.

f) Autres prescriptions

- Le nombre de niveaux habitables est de deux niveaux au maximum pour les nouvelles constructions.
- Les alignements généraux constituent des directives pour la fixation des distances aux routes, forêts, cours d'eau et autres.
- L'ordre non-contigu est de règle; la construction de deux villas mitoyennes est autorisée.
- Les toitures doivent être couvertes de tuiles en terre cuite de teinte rouge naturel non enrobées, le matériau traditionnel des toits des maisons rurales de la région.
- Les toits plats sont interdits sauf pour les constructions de minime importance telles que garages individuels non-groupés, éléments de liaison, terrasses.

12.3 Prescriptions applicables pour les constructions existantes

a) Pour les bâtiments dont les possibilités de transformation sont définies au PAL :

- le volume des bâtiments existants ne peut être modifié.
- les constructions de minime importance selon l'art. 73 RELATeC ne sont pas admises.

Pour les autres bâtiments existants :

- en cas de transformation des bâtiments existants, l'art. 13 RCU est applicable.
- le volume des bâtiments existants ne peut être modifié.
- les constructions de minime importance selon l'art. 73 RELATeC ne sont pas admises.

12.4 Degré de sensibilité

Les installations situées dans cette zone doivent respecter le degré de sensibilité 3 au sens de l'ordonnance fédérale sur la protection contre le bruit.

Article 13 Zone agricole (ZA)

13.1 Caractère

La zone agricole comprend :

- les terrains qui se prêtent à l'exploitation agricole ou à l'horticulture productrice et sont nécessaires à l'accomplissement des différentes tâches dévolues à l'agriculture,
- les terrains qui, dans l'intérêt général, doivent être exploités par l'agriculture.

13.2 Constructions et installations conformes à l'affectation de la zone agricole

Sont réputées conformes à la zone agricole au sens des articles 16a LAT et 34ss OAT :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation tributaire du sol,
- les constructions et installations servant au développement interne d'une exploitation agricole ou d'une exploitation pratiquant l'horticulture productrice,
- les constructions et installations servant à la préparation, au stockage ou à la vente de produits agricoles ou horticoles,
- les constructions servant au logement indispensable à l'entreprise agricole, y compris le logement destiné à la génération qui prend sa retraite.

13.3 Constructions et installations non conformes à l'affectation de la zone agricole

Peuvent être autorisées aux conditions des articles 24 ss LAT et 40 ss OAT, en tant que constructions et installations non conformes à la zone.

- les constructions et installations dont l'implantation est imposée par leur destination,
- les travaux de transformation destinés à l'exercice d'une activité accessoire non agricole proche de l'exploitation dans des constructions et installations existantes,
- la rénovation, la transformation partielle, l'agrandissement mesuré ou la reconstruction de constructions existantes non conformes à l'affectation de la zone,
- la transformation de constructions et installations jugées dignes d'être protégées selon les critères définis par le plan directeur cantonal.

Le changement d'affectation de constructions et installations ne nécessitant pas de travaux de transformation est également soumis à autorisation.

13.4 Procédure

Tout projet de construction, d'agrandissement ou de transformation d'un bâtiment ou d'une installation hors de la zone à bâtir est soumis à l'autorisation spéciale de la DAEC (art. 59 LATeC).

La demande préalable au sens de l'article 184 LATeC est obligatoire, sauf pour les constructions de minimales importances.

13.5 Degré de sensibilité

Le degré de sensibilité III est applicable, conformément à l'article 43 OPB.

Article 14 Zone forestière (ZF)

L'aire forestière est délimitée et protégée conformément à la législation sur les forêts.

TROISIÈME PARTIE : Prescriptions de police des constructions et autres dispositions

Article 15 Distances, réserve

En ce qui concerne les distances à la limite minimales établies par le présent règlement, les prescriptions spéciales relatives notamment à la police du feu, aux routes, aux forêts, aux cours d'eau, aux installations électriques et gazières, et aux conduites souterraines sont réservées.

Article 16 Stationnement des véhicules

Le nombre de places de stationnement (y compris les places couvertes) est fixé de la manière suivante :

- 2 places par logement pour les maisons individuelles ;
- 1 place par logement pour les studios et les appartements de 2 pièces pour les maisons collectives ;
- 2 places par logement pour les appartements de 3 pièces et plus pour les maisons collectives et les groupements ;
- 1 place visiteurs pour 3 logements pour les maisons collectives et les groupements.

En outre, l'art. 25a de la RELATeC est applicable.

Le Conseil Communal se réserve le droit d'exiger en tout temps l'adaptation du nombre de places de stationnement conformément aux directives, en cas de changement d'utilisation ou si le nombre de places existantes s'avère insuffisant.

Article 17 Plantations

(Art. 27 RELATeC)

Pour des raisons d'intégration au paysage, les essences indigènes sont recommandées (cf. liste annexée).

Article 18 Dispositif de protection contre la chute de neige

(Art. 39 RELATeC)

Toute toiture présentant pour le public un danger de chute de neige doit être pourvue d'un dispositif de protection approprié. Toute pente de toit de plus de 35° devra être équipée de barres ou crochets à neige.

Article 19 Émoluments

La Commune peut prélever des émoluments pour l'examen des demandes de permis de construire et pour le contrôle des travaux. A cet effet, elle fait adopter un règlement communal par l'assemblée communale conformément à la procédure prévue par la législation sur les communes.

Article 20 Autres dispositions

Pour toute autre règle non définie dans le présent règlement, la loi du 9 mai 1983 sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATeC) ainsi que son règlement d'exécution (RELATeC) du 18 décembre 1984 sont applicables.

QUATRIÈME PARTIE : Dispositions pénales

Article 21 Contravention

Les contraventions aux présentes dispositions sont passibles des sanctions prévues à l'article 199 LATeC.

CINQUIÈME PARTIE : Dispositions finales

Article 22 Entrée en vigueur

Le présent règlement entre en vigueur dès son approbation par la Direction de l'aménagement, de l'environnement et des constructions (DAEC)

Mise à l'enquête publique

Le présent règlement a été mis à l'enquête publique avec le plan d'affectation des zones (PAZ) du 18 janvier 2008 au 17 février 2008

Adoption par le Conseil communal

Villarsel-sur-Marly, le 23 04. 2008.....

Le Syndic :



La Secrétaire communale :



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

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

Fribourg, le 26 NOV. 2008



Le Conseiller d'État, Directeur

