

COMMUNE DE CHEIRY

Révision du plan d'aménagement local

R E G L E M E N T D ' U R B A N I S M E

janvier 1990

PREMIERE PARTIE - DISPOSITIONS GENERALES

Art. 1 BUT

Le présent règlement d'urbanisme définit l'utilisation du territoire communal et fixe les prescriptions relatives à la construction et aux transformations de bâtiments et autres installations. Il a pour but un développement rationnel et harmonieux de la commune.

Art. 2 BASES LEGALES

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 sur les routes du 15 décembre 1967, 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) l'analyse des données de base et la formulation d'objectifs d'aménagement,
- b) le plan d'affectation des zones,
- c) les plans directeur,
- d) la réglementation relative au plan d'affectation des zones et à la police des constructions
- e) le rapport explicatif.

Art. 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).

Art. 4 CHAMP D'APPLICATION

Les prescriptions de ce règlement sont applicables à toutes les constructions et à tous les travaux au sens de l'article 146 LATEC ainsi qu'à tous les changements d'affectation effectués sur l'ensemble du territoire communal.

Art. 5 DEROGATIONS

Le Conseil communal peut accorder des dérogations aux plans et à la réglementation communale y afférente avec l'accord préalable de la Direction des Travaux Publics et aux conditions fixées par les articles 55 LATeC et 90 ss RELATeC.

DEUXIEME PARTIE - PRESCRIPTIONS DES ZONES

TITRE PREMIER : PRESCRIPTIONS GENERALES

Art. 6 ETAPES

Le plan d'affectation des zones peut prévoir des étapes d'aménagement pour les zones à bâtir.

Sont classés en première étape, les terrains qui sont largement bâtis ou déjà équipés (équipement de base et de détail au sens de l'article 87 LAtEC).

Sont classés en étapes ultérieures:

- les terrains destinés à répondre aux besoins futurs du développement communal conformément aux objectifs de développement. Le Conseil communal décide du moment où il est opportun d'autoriser l'occupation des terrains classés en étapes ultérieures.

- Les terrains pour lesquels la réalisation de l'équipement de base est réservée à une étape ultérieure. Le Conseil communal peut autoriser l'occupation des terrains si l'équipement de base est préfinancé par les requérants sous réserve de l'accord de l'Assemblée communale.
Les conditions et le moment de la reprise des équipements de base et de détail par la commune doivent être fixés par convention avant l'octroi du permis de construire.
Il n'existe pour la commune aucune obligation de prendre en charge les équipements des étapes ultérieures.

Art. 7 TERRITOIRES A PRESCRIPTIONS PARTICULIERES

Le plan d'affectation des zones désigne à l'intérieur des différents types de zones les territoires qui sont soumis à des prescriptions particulières; ces prescriptions se trouvent insérées dans la réglementation spéciale des zones.

Art. 8 DISTANCES

- a) Conformément à la loi sur les routes, les distances à celles-ci sont considérées comme limite minimale de construction. Dans le cadre d'un plan

d'aménagement de détail, les distances aux routes peuvent être fixées de façon obligatoire pour des motifs d'urbanisme ou d'esthétique.

- b) La distance minimale d'un bâtiment à la limite de la forêt est fixée à 30 mètres, si le plan d'affectation des zones ou un plan d'aménagement de détail ne donne pas d'autres indications, et sous réserve de l'accord du propriétaire de la forêt.

En dérogation à l'alinéa ci-dessus, la distance des bâtiments à la haie riveraine de la Lembaz est fixée à 15,00 mètres.

- 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.
- d) La distance d'un bâtiment ou d'une installation à la limite du domaine public des lacs et cours d'eau est en règle générale au minimum de 20 mètres; il en est de même pour tout dépôt de matériaux, toute construction ou toute modification du terrain naturel. Des exceptions sont soumises à l'autorisation préalable de la Direction des Travaux Publics (art. 45 et 46 de la loi sur l'aménagement des eaux).

TITRE DEUXIEME : DISPOSITIONS SPECIALES DES ZONES

Art. 9 ZONES AGRICOLES1. Caractère

Les zones agricoles comprennent :

- les surfaces d'assolement, terrains aptes à la culture des champs,
- les terrains aptes à la production herbagère, en partie avec aptitudes restreintes pour les grandes cultures,
- les terrains à aptitude agricole limitée, cultivés par l'agriculture dans l'intérêt général.

Ces zones sont réservées à l'exploitation agricole, horticole ou viticole, de même qu'à des installations d'élevage ou d'engraissement liées à l'affectation du sol.

2. Constructions et installations nouvelles

Seules les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole peuvent être autorisées dans la zone agricole.

Sont considérés comme faisant partie de l'exploitation, le logement de l'exploitant, ainsi que celui des personnes dont dépend la marche de l'entreprise agricole, dans la mesure où la nature et la dimension de celle-ci justifient leur implantation en zone agricole.

3. Constructions et installations existantes

Les constructions et installations existantes qui ne sont pas utilisées à des fins agricoles, sont soumises aux dispositions de la loi sur l'aménagement du territoire et les constructions relatives aux exceptions situées hors zones à bâtir (art. 58 et 59 LATeC).

4. Prescriptions particulières

Les constructions et installations doivent s'intégrer au paysage et au site bâti par leur architecture, la forme de leur toit, leur volume, les matériaux et les teintes utilisées. Il en va de même de leurs abords.

Le Conseil communal peut imposer des prescriptions spéciales concernant l'emplacement et l'intégration des nouvelles constructions et installations.

5. Diminution de l'aire agricole

Toute diminution des zones agricoles doit comporter un réexamen du plan d'aménagement local. (art. 41 LATeC).

Une réduction de la zone agricole devra être justifiée par un intérêt général prépondérant.

En principe, elle doit se faire en premier lieu aux dépens des terrains à aptitude agricole limitée, en deuxième lieu aux dépens des terrains aptes à la production herbagère et seulement en dernier ressort au dépens des surfaces d'assolement.

6. 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.

Art. 10

ZONE CENTRE VILLAGE A PRESCRIPTIONS SPECIALES (CVS)1. Caractère

Cette zone est réservée à l'habitation, aux commerces, à l'artisanat et aux activités agricoles. Les activités artisanales et agricoles ne doivent pas provoquer de nuisances excessives. La législation relative à la protection de l'environnement est applicable.

2. Prescriptions spéciales

En vue de préserver la qualité de cet ensemble architectural, l'implantation des constructions existantes et les alignements routiers sont maintenus dans leur situation actuelle, il en va de même des jardins et des places publiques. En cas de démolition-reconstruction d'un bâtiment, l'implantation et l'orientation du faîte de la nouvelle construction devront être les mêmes que précédemment.

Tous les projets nécessitant l'octroi d'un permis de construire devront faire l'objet d'une consultation préliminaire auprès du Conseil communal qui prendra l'avis de l'OCAT.

3. Indice d'utilisation

En cas de transformations ou de réhabilitation des constructions existantes, l'indice d'utilisation n'est pas applicable, pour autant que d'autres prescriptions soient fixées par le Conseil communal, après examen préalable de l'OCAT, sous réserve de la procédure d'approbation.

Pour les nouvelles constructions, l'indice est fixé à 0,65.

4. Taux d'occupation

Pour les nouvelles constructions, le taux d'occupation est fixé à 25% pour des bâtiments destinés exclusivement à l'habitation et à 35% pour des bâtiments destinés à l'habitation et à des activités. L'application de l'article 60 al. 2 RELATEC est réservée.

5. Ordre des constructions

L'ordre non-contigu est obligatoire si aucune autre disposition n'est prévue dans le cadre de l'étude d'un PAD.

Le genre, le volume, la forme du toit, les matériaux et les couleurs des bâtiments nouveaux, transformés et rénovés, de même que leurs abords, doivent s'harmoniser avec le caractère dominant des bâtiments voisins.

Les constructions du type chalet sont interdites dans la zone.

La distance aux limites pour les constructions nouvelles est fixée à la moitié de leur hauteur admise mais au minimum 4 mètres.

En règle générale, la hauteur au faîte ne pourra être supérieure à la hauteur moyenne au faîte des bâtiments voisins.

6. 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.

Art. 11 ZONE HAMEAU (H)

1. Caractère

Cette zone est réservée à l'habitation, au commerce, à l'artisanat et aux activités agricoles. En principe, seules les transformations, les aménagements et les changements d'affectation des constructions existantes sont autorisées. Sont, toutefois, admises des constructions nouvelles à caractère familiale pour autant qu'elles s'intègrent parfaitement au caractère dominant de la zone.

2. Indice

En cas de transformations ou de réhabilitation des constructions existantes, l'indice d'utilisation n'est pas applicable, pour autant que d'autres prescriptions soient fixées par le Conseil communal, après examen préalable de l'OCAT et sous réserve de la procédure d'approbation.

Pour les nouvelles constructions, il n'excédera pas 0,50.

3. Taux d'occupation

Le taux d'occupation est fixé à 35%

4. Distance

Les distances aux routes figurant au plan directeur de circulation constituent des directives. Un plan des distances sera élaboré chaque fois qu'il y a étude d'un PAD

5. Ordre des constructions

Pour les constructions nouvelles, l'ordre non contigu est obligatoire.

Le genre, le volume, la forme des toits, les matériaux de construction et les couleurs des bâtiments nouveaux ou transformés ou rénovés, de même que l'aménagement de leurs abords, doivent s'harmoniser avec le caractère dominant des

bâtiments voisins.

La distance aux limites pour les constructions nouvelles est fixée à 6,00 mètres.

La hauteur au faîte des bâtiments est fixée à 12,00 mètres pour les constructions nouvelles. Les toitures plates sont interdites.

6. 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.

Art. 12 ZONE RESIDENTIELLE FAIBLE DENSITE A PRESCRIPTIONS SPECIALES

1. Caractère

Cette zone est réservée aux habitations individuelles, des groupements (maisons tapis, mitoyennes etc...) sont admis s'il y a étude d'un plan d'aménagement de détail (PAD).

Des activités commerciales et de services sont tolérées pour autant qu'elles n'entraînent pas de nuisances préjudiciables au caractère dominant de la zone.

2. Prescriptions spéciales

En vue de préserver le paysage et le site, un soin tout particulier devra être apporté à la qualité de l'architecture et à l'implantation des constructions qui devront s'intégrer au terrain.

Les modifications apportées au terrain naturel devront être réduites au maximum.

L'orientation des faîtes doit être sensiblement parallèle aux courbes de niveaux.

3. Indice d'utilisation

L'indice est fixé à 0,30 pour les maisons individuelles et à 0,45 pour les groupements.

4. Taux d'occupation

Le taux d'occupation est fixé à 25% pour les maisons individuelles et à 35% pour les groupements.

5. Distances

Les distances aux routes figurant au plan directeur de circulation constituent des directives. Un plan des distances sera élaboré chaque fois qu'il y a étude d'un PAD.

6. Ordre des constructions

L'ordre non-contigu est obligatoire si aucune autre disposition n'est prévue dans le cadre de l'étude d'un PAD.

La distance aux limites est fixée à 5,00 mètres au minimum.

La hauteur totale au faite des bâtiments est fixée à 8,50 mètres au maximum.

7. Degré de sensibilité

Les installations situées dans cette ^{zone} ~~zone~~ doivent respecter le degré de sensibilité 2 au sens de l'ordonnance fédérale sur la protection contre le bruit.

Art. 13 ZONE RESIDENTIELLE FAIBLE DENSITE (R1)

1. Caractère

Cette zone est réservée aux habitations familiales individuelles; des groupements (maisons tapis, mitoyennes etc.) sont admis s'il y a étude d'un plan d'aménagement de détail (PAD).

Des activités de services et commerciales sont tolérées.

Les fermes actuellement implantées dans la zone peuvent être transformées dans leur volume existant. L'indice d'utilisation n'est pas applicable, pour autant que d'autres prescriptions soient fixées par le Conseil communal, après examen préalable de l'OCAT, sous réserve de la procédure d'approbation.

2. Indice d'utilisation

Pour les maisons individuelles, l'indice est fixé à 0,30. Pour les groupements, il est fixé à 0,45.

3. Taux d'occupation

Le taux d'occupation est fixé à 25% pour les maisons individuelles et à 35% pour les groupements.

4. Distances

Les distances aux routes figurant au plan directeur de circulation constituent des directives. Un plan des distances sera élaboré chaque fois qu'il y a étude d'un P.A.D.

5. Ordre des constructions

L'ordre non-contigu est obligatoire si l'ordre contigu ou rapproché n'est pas prévu dans le cadre de l'étude d'un P.A.D.

La distance aux limites est fixée à 5 mètres.

La hauteur totale jusqu'au faîte des bâtiments est fixée à 8,50 mètres.

6. Degré de sensibilité

Les installations situées dans cette zone doivent respecter le degré de sensibilité 2 au sens de l'ordonnance fédérale sur la protection contre le bruit.

Art. 14 ZONE MIXTE (RA)

1. Caractère

La zone mixte est réservée aux constructions artisanales avec limitation de nuisances, aux dépôts couverts, aux commerces et à l'habitation.

2. Indice

L'indice d'utilisation est fixé à 0,50.

3. Taux d'occupation

Le taux d'occupation est fixé à 35%.

*Par les bâtiments destinés uniquement à l'habitation
le taux d'occupation est fixé à 25%.*

4. Distances

Les distances aux routes figurant au plan directeur de circulation constituent des directives. Un plan des distances sera élaboré chaque fois qu'il y a étude d'un PAD.

5. Ordre des constructions

L'ordre non-contigu est obligatoire si aucune autre disposition n'est prévue dans le cadre de l'étude d'un PAD.

La distance aux limites est fixée à 5 mètres au minimum.

La hauteur totale au faite des bâtiments est fixée à 10,00 mètres au maximum. Les toitures plates sont interdites dans la zone.

6. 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.

Art. 14 ZONE MIXTE (RA)

1. Caractère

La zone mixte est réservée aux constructions artisanales avec limitation de nuisances, aux dépôts couverts, aux commerces et à l'habitation.

2. Indice

L'indice d'utilisation est fixé à 0,50.

3. Taux d'occupation

Le taux d'occupation est fixé à 35%.

4. Distances

Les distances aux routes figurant au plan directeur de circulation constituent des directives. Un plan des distances sera élaboré chaque fois qu'il y a étude d'un PAD.

5. Ordre des constructions

L'ordre non-contigu est obligatoire si aucune autre disposition n'est prévue dans le cadre de l'étude d'un PAD.

La distance aux limites est fixée à 5 mètres au minimum.

La hauteur totale au faite des bâtiments est fixée à 10,00 mètres au maximum. Les toitures plates sont interdites dans la zone.

6. 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.

Art. 15 ZONE D'INTERET PUBLIQUE (IP)

1. Caractère

Ces zones sont réservées aux bâtiments et installations publics destinés aux services d'intérêt général. D'autres constructions sont tolérées que dans la mesure où elles sont compatibles avec le caractère dominant de la zone et qu'elles ne compromettent pas le développement normal des bâtiments et installations publics.

2. Prescriptions

En l'absence de programme précis pour l'occupation des zones d'intérêt publique nécessaires au développement communal, les prescriptions relatives au mode de construction seront fixées par le Conseil communal en accord avec l'OCAT. Celles-ci feront alors l'objet d'une mise à l'enquête publique complémentaire.

3. Degré de sensibilité

Le degré de sensibilité sera fixé dans le cadre de la procédure prévue à l'alinéa 2 ci-dessus.

TROISIEME PARTIE - PRESCRIPTIONS DE POLICE DES CONSTRUCTIONS
ET AUTRES PRESCRIPTIONS

Art. 16 STATIONNEMENT DES VEHICULES

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. 25 RELATEC est applicable.

Art. 17 ARBORISATION

Les parcelles destinées à l'habitation devront être arborisées avec des plantes d'essence indigènes. Les enclos réalisés au moyen de haies devront s'inspirer d'une haie basse naturelle à essence plurispécifique (cf en annexe la liste des plantes recommandées).

Art. 18 CONSULTATION PRELIMINAIRE

Tous les projets de construction, de transformation, d'aménagement et autres installations sont soumis à une consultation préliminaire auprès du Conseil communal.

Le Conseil communal statuera sur le bien-fondé du programme, sur l'implantation des bâtiments, il peut émettre des directives concernant l'architecture, l'utilisation des matériaux, les aménagements extérieurs et tout autre objet en relation avec les dispositions particulières aux zones et avec la polices des constructions.

Pour les demandes concernant les bâtiments et installations figurant à l'inventaire des bâtiments dignes d'intérêt, ainsi que pour les travaux situés à l'intérieur des zones archéologiques, le CCMHEP et le SAC devront être consultés pour préavis.

Art. 19. EMOLUMENTS

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 approuver un règlement communal ad-hoc par l'Assemblée communale.

La commune peut prélever des émoluments en matière de constructions et de plans d'aménagement selon un tarif arrêté conformément à la législation sur les communes.

COPIE DES CONSTRUCTIONS ET
L'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE
1700 TRIBOURG

QUATRIEME PARTIE - DISPOSITIONS FINALES

Art. 20 ABROGATION

Dès l'entrée en vigueur du présent règlement, toutes les dispositions contraires à ce dernier sont abrogées.

Art. 21 CONTRAVENTIONS

Est passible de contraventions celui qui contrevient aux présentes prescriptions au sens de l'article 199 LATeC.

Art. 22 ENTREE EN VIGUEUR

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

Mise à l'enquête publique

Le présent règlement a été mis à l'enquête publique du...*12. janvier 1990*...au...*12 février*.....1990

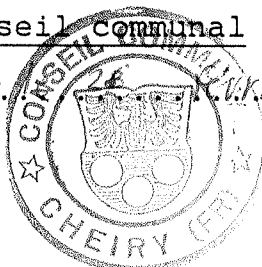
Approbation par le Conseil communal

Lieu et date : ...*Cheiry*...*24*...*février 1990*...

Le Syndic : *P. Orche*

Le Secrétaire communal :

S. Thierrin

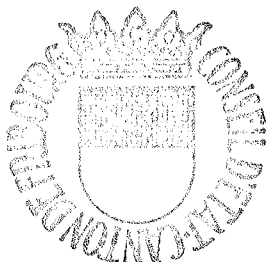


Approbation par le Conseil d'Etat

Fribourg, le-*6. JUIL.* 1990.....Arrêté No :

Le Président :

Le Chancelier :



N. Schindler