

Commune de MENIERES

Révision générale du plan d'aménagement local

Règlement d'urbanisme

Modification de l'art. 12

Octobre 1996/ Septembre 1998/ Mai 2004

Approbation

Art. 1 BUT

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

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, la loi sur la protection des biens culturels du 7 novembre 1991 et son règlement d'exécution du 17 août 1993, 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 directeurs
- d) le présent règlement
- e) le rapport explicatif et de conformité

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 de destination des bâtiments 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 l'article 55 LATeC. La procédure prévue aux art. 90 et ss RELATeC est réservée.

TITRE PREMIER : PRESCRIPTIONS GENERALESArt. 6 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. 7 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'une construction à la limite de la forêt est fixée à 30 mètres si le plan d'affectation de zones ou un plan d'aménagement de détail ne donne pas d'autres indications.
- c) La distance minimale d'une construction 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'une construction 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 au préavis du Service des eaux et endiguements (art. 45 et 46 de la loi sur l'aménagement des eaux).

TITRE DEUXIEME : DISPOSITIONS SPECIALES DES ZONES

Art. 8 ZONE AGRICOLE

1. Caractère et objectifs

La zone agricole comprend :

- 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.

Cette zone est réservée à l'exploitation agricole, horticole ou viticole, de même qu'à l'installation d'élevage ou d'engraissement lié à l'affectation du sol.

2. Constructions et installations nouvelles

- a) Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole peuvent être autorisées dans la zone agricole.

Sont considérés comme bâtiments nécessaires à l'exploitation, le logement de l'exploitant, ainsi que celui des personnes occupées principalement à l'exploitation, dans la mesure où la nature et la dimension de celle-ci justifient leur implantation en zone agricole.

- b) Les bâtiments et installations dont l'implantation est imposée par leur destination peuvent justifier, si aucun intérêt prépondérant ne s'y oppose, l'octroi d'une dérogation à l'interdiction de construire (art. 58 LAtEC).

3. Constructions et installations existantes

Les constructions et installations existantes dont l'utilisation à des fins agricoles n'est pas nécessaire, sont soumises aux dispositions de la loi sur l'aménagement du territoire et les constructions relatives aux exceptions situés 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 de la zone agricole doit comporter un réexamen du plan d'aménagement local (art. 56 al.5 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 aux dépens des surfaces d'assolement.

6. Degré de sensibilité au bruit

Le degré 3 de sensibilité est attribué à cette zone au sens de l'ordonnance fédérale sur la protection contre le bruit (OPB)

Art. 9 ZONE CENTRE VILLAGE (CV)

1. Caractère et objectifs

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

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

2. Indice d'utilisation

Pour les nouvelles constructions, l'indice maximum est fixé à 0,60.

En cas de transformations ou de réhabilitation des bâtiments qui sont repérés sur le plan d'affectation des zones (plan No 20a), l'indice d'utilisation n'est pas applicable pour autant que celles-ci s'effectuent à l'intérieur du volume existant, à l'exclusion des ouvrages de minimes importances, des poulaillers et des porcheries. En outre, les prescriptions suivantes devront être respectées :

- a) l'accès au réseau routier doit être garanti
- b) le nombre de places de stationnement et la surface de place de jeux pour enfants doivent être suffisants.

3. Taux d'occupation

Pour les nouvelles constructions, le taux d'occupation maximum est fixé à 35% pour les bâtiments destinés à l'habitation et aux activités, ainsi que pour les ensembles d'habitations groupées définies à l'article 53 litt. B RELATeC.

Pour les bâtiments destinés uniquement à l'habitation, il est fixé à 25 %.

4. Limite de construction à l'axe des routes

Les limites de construction indiquées sur le plan directeur de circulation constituent des directives.

Un plan des limites de construction sera élaboré dans le cas de l'étude d'un PAD. Est réservée la mise à l'enquête publique d'un plan des limites de construction par la commune.

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 des toits, les matériaux de construction et les couleurs des bâtiments nouveaux, transformés ou rénovés de même que leurs abords, doivent s'harmoniser avec le caractère dominant des bâtiments voisins.

Les constructions du type « chalet de montagne » sont interdites dans la zone.

6. Distance aux limites et hauteur au faîte

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

La hauteur totale jusqu'au faîte des bâtiments nouveaux est fixée à 10,50 mètres au maximum.

7. Degré de sensibilité au bruit

Le degré 3 de sensibilité est attribué à cette zone au sens de l'ordonnance fédérale sur la protection contre le bruit (OPB).

Art. 10 ZONE RESIDENTIELLE FAIBLE DENSITE (R1)

1. Caractère et objectifs

Cette zone est réservée aux habitations familiales individuelles et aux ensembles d'habitations groupées définies à l'article 53 litt. B RELATeC.

Des activités de services et de commerces sont tolérées, pour autant qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone.

2. Indice d'utilisation

Pour les maisons individuelles l'indice d'utilisation est fixé à 0,35 pour les maisons individuelles. Pour les ensembles d'habitations individuelles groupées définies à l'art. 53 litt. B RELATeC, il est fixé à 0.40 au maximum.

3. Taux d'occupation

Le taux d'occupation maximum est fixé à 25% pour les maisons individuelles. Pour les ensembles d'habitations individuelles groupées définies à l'article 53 litt.B RELATeC, il est fixé à 35% au maximum.

4. Limites de construction à l'axe des routes

Les limites de construction indiquées sur le plan directeur de circulation constituent des directives.

Un plan des limites de construction sera élaboré dans le cas de l'étude d'un PAD. Est réservée la mise à l'enquête publique d'un plan des limites de construction par la commune.

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.

6. Distance aux limites et hauteur au faîte

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

La hauteur totale jusqu'au faîte des bâtiments est fixée à 8,50 mètres au maximum.
particulières (A et B) à l'intérieur des zones R1.

7. Secteurs à prescriptions particulières

Le plan d'affectation des zones prévoit deux secteurs à prescriptions particulières (A et B) à l'intérieur des zones R1.

Ils sont tous les deux soumis aux prescriptions particulières suivantes :

- L'octroi du permis de construire du premier immeuble à l'intérieur de ces secteurs est subordonné à une étude générale des équipements de détail du secteur et à la réalisation des équipements de détails qui lui est nécessaire, y compris leurs raccordements aux réseaux communaux existants. Les équipements de détail devront faire l'objet d'une demande de permis de construire au sens des articles 172 et ss LATeC.
- La commune peut exiger la signature d'une convention avec les propriétaires concernés fixant les conditions de réalisation (étapes etc...) et de financement des équipements de détail et leurs éventuelles reprises par la commune. La convention fera alors l'objet d'une mention au Registre Foncier sur chaque article du RF concerné.

8. Degré de sensibilité au bruit

Le degré 2 de sensibilité est attribué à cette zone au sens de l'ordonnance fédérale sur la protection contre le bruit (OPB).

9. PAD

Les prescriptions du PAD « La Vigne », approuvées le 11.09.90 par le Conseil d'Etat, sont abrogées.

Art. 11 ZONE MIXTE (RA)

1. Caractère et objectifs

La zone mixte est réservée à l'habitation, aux commerces, aux services et aux constructions artisanales ne comportant pas de nuisances excessives.

2. Indice d'utilisation

Pour les bâtiments destinés exclusivement à l'habitation, l'indice maximum est fixé à 0,35. Pour les bâtiments destinés aux activités et à l'habitation, l'indice maximum est fixé à 0,50. Pour les bâtiments destinés exclusivement aux activités, le volume maximum construit est fixé à 3m³/m² de terrain.

3. Taux d'occupation

Le taux d'occupation maximum est fixé à 25% pour les bâtiments exclusivement destinés à l'habitation et à 35% pour les autres bâtiments.

4. Limite de construction à l'axe des routes

Les limites de construction à l'axe des routes figurant au plan directeur de circulation constituent des directives. Un plan des limites de construction 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.

6. Distance aux limites et hauteur au faîte

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

La hauteur totale au faîte des bâtiments est fixée à 10,50 mètres au maximum. Les toitures plates sont interdites dans la zone.

7. Degré de sensibilité au bruit

Le degré 3 de sensibilité est attribué à cette zone au sens de l'ordonnance fédérale sur la protection contre le bruit (OPB).

Art. 12 ZONE D'ACTIVITE (ACT)

1. Caractère et objectifs

Cette zone est réservée aux activités artisanales et industrielles légères. Seuls les logements nécessaires au gardiennage, les dépôts ainsi que les activités de service et commerciales liés à l'activité principale sont admis dans la zone.

2. Volume construit

Le volume maximum construit est de 3,5 m³/m² de terrain.

3. Taux d'occupation

Le taux d'occupation maximum est fixé à 50%.

4. Limite de construction à l'axe des routes

Les limites de construction à l'axe des routes figurant sur le plan directeur de circulation constituent des directives.

5. Ordre des constructions

L'ordre non contigu est obligatoire.

6. Distance aux limites et hauteur au faîte

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

La hauteur des bâtiments est fixée à 11,50 mètres au maximum.

7. Augmentation de la distance

L'augmentation de la distance selon l'article 63 RELATeC n'est applicable qu'en limite de zone résidentielle et centre village.

8. Degré de sensibilité au bruit

Le degré 3 de sensibilité est attribué à cette zone au sens de l'ordonnance fédérale sur la protection contre le bruit (OPB).

9. Condition d'occupation dans les 5 ans

Si aucune entreprise ne s'est implantée sur les articles du RF 2233 et 2476 dans un délai maximal de 5 ans dès l'approbation du dossier de modification, la zone d'activité sera ré-affectée à la zone agricole sans nouvelle procédure.

Art. 13 ZONE D'INTERET GENERAL (IG)

1. Objectifs

Les objectifs généraux d'occupation sont :

IG1 : école, bâtiments communaux

IG2 : église

IG3 : salle polyvalente

IG4 : déchetterie communale + parking

2. Caractère

Les zones d'intérêt général sont réservées aux bâtiments, équipements et espaces d'utilité publique, tels que : églises, écoles, hôpitaux, bâtiments administratifs, installations publiques, terrains et installations de sport, pistes de ski, promenades et places, ainsi que les voies de communication nécessaires à leur exploitation.

Les bâtiments ou installations privés présentant un intérêt important pour la collectivité, tels que : centres culturels, hôteliers et sportifs, cliniques, instituts, peuvent également être prévus dans ce type de zone.

3. Prescriptions relatives à la zone IG3

Affectation

Cette zone est affectée à une salle polyvalente, liée aux activités communales.

Indice d'utilisation

L'indice d'utilisation maximum est fixé à 0.35.

Taux d'occupation

Le taux d'occupation maximum est fixé à 25%.

Distance à la route

La distance à l'axe de la route est fixée à 15 mètres.

Distance aux limites

La distance aux limites des fonds voisins est fixée à la moitié de la hauteur de la construction, mais au minimum 4 mètres.

Hauteur

La hauteur maximum au faite des bâtiments est fixée à 10,50 mètres.

4. Demande d'implantation

Tout projet de construction doit faire l'objet d'une demande d'implantation au sens de l'article 185 LAtEC.

5. Degré de sensibilité au bruit

Le degré 3 de sensibilité est attribué à cette zone au sens de l'ordonnance fédérale sur la protection contre le bruit (OPB).

Art. 14 ZONE LIBRE

1. Caractère

Cette zone est réservée aux cultures agricoles et arboricoles ainsi qu'aux jardins potagers. Quelques places de jeux pour enfants, parking et accès nécessaires sur les routes communales pourront être autorisées.

2. Objectif

La conservation des espaces libres existant devant faire tampon entre la zone centre village et la zone résidentielle.

3. Prescriptions spéciales

Tous les projets d'aménagement de la zone (parking ou place de jeux pour enfants) seront étudiés pour l'ensemble de l'îlot et devront faire l'objet d'une consultation préliminaire auprès du Conseil communal qui consultera pour préavis l'OCAT et la CCMHEP.

4. Travaux autorisés

Seuls les murets de jardin, les tonnelles, les parkings non couverts qui seront construits en pavés-gazon, les serres ainsi que les places de jeux arborisées pour enfants seront autorisés.

Toute autre construction, même de minime importance telle que garage ou cabanon de jardin, etc..., est interdite dans la zone.

5. Degré de sensibilité au bruit

Le degré 3 de sensibilité est attribué à cette zone au sens de l'ordonnance fédérale sur la protection contre le bruit (OPB).

Art. 15 ZONE DE GRAVIERE

1. Caractère

Cette zone est réservée à l'exploitation de matériaux graveleux. Elle est également destinée au dépôt de matériaux inerte qui contribuera à sa remise en état ultérieure.

2. Prescriptions particulières

Dans cette zone, seules les installations liées à l'exploitation des gisements sont autorisés. Toute construction est soumise à une obligation de permis de construire et devra disparaître lors de la remise en état du terrain.

Les conditions d'exploitation, d'accès et de remise en état du site seront fixées dans le cadre de la procédure de la demande de permis d'exploiter.

L'utilisation de la zone comme dépôt de matériaux inerte est soumise à une demande de permis de construire. Dans ce cadre seront fixées les conditions de son exploitation.

3. Degré de sensibilité au bruit

Le degré 3 de sensibilité est attribué à cette zone au sens de l'ordonnance fédérale sur la protection contre le bruit (OPB).

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, non compris le garage
- 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 indigène. Les enclos réalisés au moyen de haies devront s'inspirer d'une haie basse naturelle à plusieurs essences.

Art. 18 CONSULTATION PRELIMINAIRE

Tous les projets de construction, de transformation, d'aménagement et autres installations peuvent être 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 police des constructions.

Pour les demandes concernant les bâtiments et installations mis sous protection, ainsi que pour les travaux situés à l'intérieur des zones archéologiques, la CBC ou le SAC devront être consultés pour préavis.

Art. 19 MISE SOUS PROTECTION DE BATIMENTS

(La personne qui découvre un bien culturel doit en informer immédiatement le Service compétent au sens de l'article 34 LPBC).

Bâtiments protégés

Le plan d'affectation des zones indique les immeubles protégés à titre de conservation des biens culturels. Les immeubles protégés font l'objet d'une liste jointe en annexe du présent règlement. Cette liste précise le degré de protection de chaque immeuble selon une échelle progressive de C à A.

Les immeubles protégés doivent être conservés selon leur degré de protection :

PROTECTION C : Conservation de la structure et des composantes principales du caractère architectural en relation avec la sauvegarde d'un site et/ou d'un paysage.

PROTECTION B : en plus des prescriptions relatives au degré de protection C, conservation des éléments essentiels des aménagements intérieurs d'origine.

PROTECTION A : en plus des prescriptions relatives aux degrés de protection C et B, conservation des éléments de décors et revêtements intérieurs ainsi que des aménagements extérieurs (jardins, parcs, etc...).

L'article 64 al. 2 et 3 LATeC est réservé.

Pour tout projet de réhabilitation, de rénovation, de transformation, de déplacement ou de démolition d'un bâtiment protégé ainsi que tout projet de modifications des aménagements extérieurs, le préavis de la Commission des biens culturels est requis. La demande de permis doit être précédée d'une demande d'examen préalable.

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 LPBC et de son règlement d'application.

Art. 20 PERIMETRES ARCHEOLOGIQUES

Pour toute nouvelle construction ou modification de bâtiments existants, tout travail de construction, au sens de règles de police des constructions, ou toute modification de l'état actuel du terrain dans les périmètres archéologiques indiqués au plan d'affectation des zones, la demande préalable auprès du Conseil communal, du Service archéologique cantonal (SAC) et de l'Office des constructions et de l'aménagement du territoire (OCAT) est obligatoire.

Dans ces périmètres, le SAC est autorisé à effectuer les sondages et les fouilles nécessaires conformément aux art. 37 à 40 LPBC. Le préavis du SAC, lors de la demande de permis de construire dans ces périmètres, est requis. De plus, les dispositions des art. 35 LPBC et 63 al. 4 LATeC sont notamment réservées.

Art. 21 SAUVEGARDE DES HAIES ET DES ARBRES

Les haies vives et les arbres isolés sont protégés sur l'ensemble du territoire communal. En cas d'abattage, le Conseil communal prend des dispositions pour leur remplacement.

Art. 22 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 adopter un règlement communal par l'Assemblée communale conformément à la procédure prévue par la législation sur les communes.

Art. 23 ABROGATION

Dès l'entrée en vigueur du présent règlement, toutes les dispositions contraires à ce dernier sont abrogées, notamment les prescriptions relatives au PAD « La Vigne ».

Art. 24 CONTRAVENTIONS

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

Art. 25 ENTREE EN VIGUEUR

Le présent règlement entre en vigueur dès son approbation par la DTP.

Mise à l'enquête publique

Le présent règlement a été mis à l'enquête publique avec le plan d'affectation des zones du 14 juin au 15 juillet 1996. Il a été approuvé le 10 décembre 1997. Il a fait l'objet, en septembre 1998, d'une mise à jour d'ordre rédactionnel à l'occasion de l'enquête publique du plan d'affectation des zones suite à l'ADTP (10 décembre 1997) de la révision générale du PAL.

Adoption par le Conseil communal

Lieu et date : Ménières, le 1^{er} juin 2004

Le Syndic : G. Rey

La Secrétaire : D. Rey

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

Fribourg, le 18 août 2004

LE CONSEILLER D'ETAT, DIRECTEUR