

COMMUNE DE CHATILLON

PLAN D'AMENAGEMENT DE DETAIL

" LA VUARDAZ "

REGLEMENT D'URBANISME

ARCHITECTES :

**Atelier des Architectes
CHANEZ + DISERENS & ASSOCIES SA.**
Route d'Yverdon 8

1470 Estavayer-le-lac

Tél. 037 63.12.23

Fax. 037 63.44.83

et

Atelier J. JAEGER SA.
Architecture et Organisation Industrielle
Route de la Fonderie 6a

1700 Fribourg

Tél. 037 24.68.42

Fax. 037 24.60.27

INGENIEURS :

MICHEL-ETUDES SA.
Route de la Thiolleyres 1

1470 Estavayer-le-lac

Tél. 037 63.34.55

Fax. 037 63.37.00

CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS GENERALES

Art. 1 Bases légales

Ce règlement de plan d'aménagement de détail se base sur les dispositions de la législation cantonale en la matière et sur celles prévues par le plan d'aménagement local et son règlement.

Art. 2 Champ d'application

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

Art. 3 Caractère impératif des documents

Les dispositions du présent règlement et du plan sont impératives et sont applicables dès approbation du plan d'aménagement de détail par le Conseil d'Etat.

Art. 4 Demande préalable

Tout projet de construction, d'aménagement ou de transformation peut être soumis à une demande préalable auprès du Conseil communal. Celui-ci statuera sur le bien fondé du programme d'occupation. Il pourra émettre des directives concernant le projet et son implantation en relation avec les lignes directrices impératives qui régissent le plan d'aménagement de détail.

CHAPITRE 2 - AFFECTATION DU SOL

L'ensemble de la surface est en zone résidentielle à faible densité à prescriptions spéciales (RIS). Le plan de quartier est divisé en deux zones, à savoir:

Zone A - Cette zone est destinée aux habitations familiales individuelles.

Zone B - Cette zone est destinée aux habitations familiales individuelles ou groupées.

- Art. 5 Zone A - Habitations individuelles selon ReLATEC - Art. 53 al. A
- Sont considérées comme habitations individuelles, des constructions comportant au maximum 3 logements.
 - Ces logements peuvent être superposés ou juxtaposés à 2 unités (habitations jumelées) ou à 3 unités. Les locaux de service peuvent être communs.
 - Les activités artisanales et commerciales y sont interdites.
 - La construction "Type chalet" est interdite.
 - La construction de réduits de jardin, garages, pavillons, etc est autorisée, pour autant qu'ils soient intégrés et forment un ensemble architectural avec la construction principale.
- Art. 6 Zone B - Habitations individuelles ou groupées selon ReLATEC - Art. 53 al. B. (dans le cas d'habitations individuelles, voir Art. 5 ci-dessus).
- Des habitations individuelles groupées sont autorisées seulement dans le cas de réunions de parcelles dans le secteur B.
 - Tout projet d'habitations groupées devra être soumis à une demande préalable auprès du Conseil communal.
 - Sont considérées comme habitations individuelles groupées des constructions juxtaposées telles que maisons en rangées ou en bande continue, ou partiellement superposées telles que maisons en terrasses, comprenant au minimum quatre unités présentant chacune les éléments essentiels d'un logement situé en relation directe et de plain-pied avec un espace extérieur privatif; le cas échéant, ces unités peuvent comporter un petit logement complémentaire situé à un autre niveau.
 - Les habitations groupées sont soumises aux règles de l'ordre non contigu.

CHAPITRE 3 - LIGNES DIRECTRICES IMPERATIVES

Art. 7 Alignements routiers

Le plan fixe les alignements le long des routes qui desservent le quartier. Ils sont fixés par rapport à l'axe de la route de desserte, soit 8,50 m. jusqu'au bâtiment principal et 5,75 m. pour les garages, seulement là où les alignements figurent sur le plan.

Aucune construction, même provisoire, n'est autorisée à l'intérieur des alignements.

Les constructions peuvent être implantées en retrait des alignements. Là où il n'y a pas d'alignement, c'est le calcul des distances aux limites qui est applicable.

Les garages doivent être implantés à une distance suffisante de la voie ouverte au public pour que les véhicules puissent se stationner en dehors de celle-ci lors de manoeuvres d'ouverture et de fermeture des portes de garage. Donc, avec une distance de 2,5 m. de la route de desserte, le garage devra être implanté parallèlement à celle-ci.

Art. 8 Limites des parcelles

Le plan fixe les limites des parcelles. Toutefois, des modifications sont admises.

Art. 9 Distances aux haies

La distance minimum aux haies est fixée à 8 m. selon l'alignement fixé au plan.
Aucune construction, même provisoire, n'est autorisée à l'intérieur de cet alignement.

Art. 10 Distances aux limites

La distance des constructions aux limites de propriété est fixée à 5 m. au minimum.
Cette distance doit être au minimum égale au 1/3 de la longueur totale du bâtiment. Les articles 62, 63 et 64 du RELATeC du 9 mai 1983 sont applicables pour le calcul des distances.

Art. 11 Hauteur et orientation des faîtes

La hauteur au faîte des bâtiments aura au maximum 8,50 et 6 m. pour la hauteur à la corniche par rapport au terrain naturel non modifié, conformément aux articles 68 et 69 du RELATeC du 9 mai 1983.
L'orientation des faîtes doit être sensiblement parallèle aux courbes de niveaux.
Les toits plats pour les bâtiments principaux sont interdits.
Toutefois les garages ou annexes peuvent déroger à cette règle.

Art. 12 Nombre de niveaux

Le nombre de niveaux est conditionné par les prescriptions concernant la hauteur des bâtiments.
En plus des fenêtres ouvertes sur les façades de pignons, les combles habitables peuvent être éclairés soit par des lucarnes, soit par des fenêtres dans la pente du toit. L'article 30 du RELATeC du 9 mai 1983 est applicable.

Art. 13 Indice d'utilisation

L'indice d'utilisation est fixé:

- pour la zone A: à 0,30 pour l'habitation individuelle.
- pour la zone B: à 0,30 pour de l'habitation individuelle et à 0,40 dans le cas d'habitations groupées.

Pour la calculation de l'indice, les articles 54 et 55 du RELATeC du 9 mai 1983 sont applicables.

Art. 14. Taux d'occupation

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

Art. 15. 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. 16 Sauvegarde des haies

Les haies doivent être conservées. De ce fait, il appartient à chaque propriétaire d'entretenir les haies, qui devront garder un aspect naturel.

L'abattage des arbres nécessite l'autorisation du Conseil communal, qui pourra en exiger le remplacement.

Une distance de 8 m. au moins doit être respectée entre les bâtiments et la haie d'arbres située sur la limite communale Font-Châtillon et les pieds des talus ne doivent en aucun cas empiéter sur la haie.

CHAPITRE 4 - ESTHETIQUE DES CONSTRUCTIONS

Art. 17 Volumétrie et implantation générale

Les constructions doivent avoir un aspect satisfaisant au point de vue de l'esthétique et s'harmoniser avec le paysage.

La volumétrie et l'implantation générale doivent s'inspirer du plan d'aménagement de détail.

Art. 18 Toiture

Les toits doivent avoir une pente minimum de 18° et maximum de 45°. Ils seront recouverts de matériaux de couleur rouge ou vieillie. Les toits à pans inversés sont interdits.

Art. 19. Façades

L'expression architecturale sera simple et claire. Elle implique une unité de matériaux et l'absence d'effets graphiques et de décors inutiles. Les matériaux préférenciels sont la maçonnerie crépie et le revêtement en bois. La polychromie doit être discrète et le blanc est interdit.

Le choix des teintes de façades devra être soumis à l'Autorité communale pour approbation.

Les capteurs solaires et les verrières en façades sont autorisées.

Art. 20 Stationnement

Chaque propriétaire est tenu de prévoir et d'aménager sur son terrain les places de stationnement qui lui sont nécessaires, mais au minimum 2 places y compris le garage.

Art. 21 Antennes

Les antennes individuelles extérieures sont interdites. Toutes les constructions devront se raccorder au télé-réseau.

CHAPITRE 5 - AMENAGEMENTS EXTERIEURS

Art. 22 Le terrain aménagé doit être en harmonie avec les parcelles voisines. Le terrain naturel ne sera modifié que de ce qui est strictement nécessaire à l'implantation des bâtiments, aux accès et aux garages. Les talus artificiels ne pourront pas avoir une hauteur supérieure à 1,5 m. par rapport au terrain naturel non modifié. Des dérogations bien motivées pourront être autorisées par le Conseil communal.

Les murs de soutènement, à l'exception de ceux nécessaires aux accès, ne pourront avoir une hauteur supérieure à 1,50 m. par rapport au terrain naturel non modifié.

Pour le reste, les articles 22, 23 et 24 du RELATeC du 9 mai 1983 sont applicables.

Art. 23. Plans d'aménagement extérieur

Un plan des aménagements extérieurs avec mention des cheminements, des terrasses, des talus et des accès sera établi et joint au dossier de permis de construire.

Art. 24. Clôture

Les clôtures doivent être complétées par une arborisation.

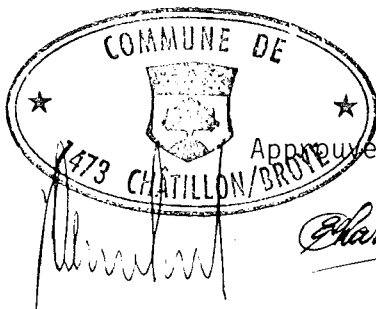
CHAPITRE 6 - DISPOSITIONS FINALES

Art. 25. Dérogations

Le Conseil communal peut, avec l'accord de la Direction des Travaux Publics, accorder des dérogations aux conditions fixées par l'art. 55 de la LATeC, la procédure selon les art. 90 et suivants du RELATeC est réservée.

Art. 26. Mise en vigueur

Le plan d'aménagement de détail et le présent règlement, mis à l'enquête publique

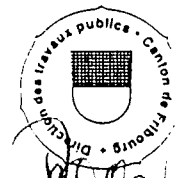


du... 9. 12. 94 au... 9. 01. 95 1994

Approuvé par le Conseil Communal le... 14. 11. 94 1994

Approuvé par la Direction des travaux publics

Fribourg, le 21 JUIN 1995



Le Conseiller d'Etat, Directeur