

Commune de MASSONNENS

Plan d'aménagement local

Actualisation du règlement d'urbanisme

Octobre 1991

PREMIERE PARTIE - DISPOSITIONS GENERALES

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. Il a pour but un développement rationnel et harmonieux de la commune, il fixe pour chacune des zones, des objectifs d'aménagement sous forme de droit matériel, qui ont valeur de directives pour la gestion du p.a.l. 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, modifiée le 28.02.86, 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.

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 LARTEC ainsi qu'à tous les changements de destination 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 LARTEC. La procédure prévues aux art. 90 et ss RELARTEC est réservée.

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'une construction 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.
- 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 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 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 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 de la zone agricole doit comporter un réexamen du plan d'aménagement local. (art. 56 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. 10 ZONE DE VILLAGE (ZV)

1. Caractère et objectifs

Cette zone est réservée à l'habitation, au commerce, à l'artisanat et aux activités agricoles. Les activités artisanales, commerciales 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 devront faire l'objet d'une consultation préliminaire auprès du Conseil communal qui peut prendre l'avis de l'OCAT.

2. Indice

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 l'annexe 1 ci après, 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 mines importantes, des poulaillers et des porcheries. En outre, les prescriptions suivantes devront être respectées :

- a) l'accès au réseau routier soit garanti,
- b) le nombre de places de stationnement soit suffisant,
- c) la surface construite au sol du bâtiment soit égale ou supérieure à 50 m².

Dans le cadre de la consultation préliminaire, le Conseil communal prendra position sur l'aspect architectural du projet ainsi que sur les ouvertures pratiquées dans les façades et la toiture. Il se déterminera également sur le maintien ou non des ouvrages éventuellement annexés au bâtiment principal.

Pour les bâtiments figurant à l'inventaire, l'article 16 alinéa 3 RCU est applicable.

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, 25% pour les bâtiments destinés uniquement à l'habitation. L'application de l'article 60 al. 2 RELATeC est réservée.

4. Distances

Les distances indiquées dans les plans directeurs constituent des directives pour la fixation des distances aux routes, forêts, cours d'eau etc..., un plan d'alignement sera élaboré dans le cas de l'étude d'un PAD. Est réservée la mise à l'enquête publique d'un plan d'alignement 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.

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 11,00 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. 11 ZONE D'HABITATION A FAIBLE DENSITE (HFD)

1. Caractère et objectifs

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

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 maximum est fixé à 0,35. Pour les groupements, il est fixé à 0,45 au maximum.

En cas de transformations ou de réhabilitation des bâtiments qui sont repérés sur l'annexe 1 ci après, 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 porcheres. En outre, les prescriptions suivantes devront être respectées :

- a) l'accès au réseau routier soit garanti,
- b) le nombre de places de stationnement soit suffisant,
- c) la surface construite au sol du bâtiment soit égale ou supérieure à 50 m2.

Dans le cadre de la consultation préliminaire, le Conseil communal prendra position sur l'aspect architectural du projet ainsi que sur les ouvertures pratiquées dans les façades et la toiture. Il se déterminera également sur le maintien ou non des ouvrages éventuellement annexés au bâtiment principal.

Pour les bâtiments figurant à l'inventaire, l'article 16 alinéa 3 RCU est applicable.

3. Taux d'occupation

Le taux d'occupation maximum 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.

6. Distance aux limites et hauteur au faîte.

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

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

7. 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).

Art. 12 ZONE MIXTE (RA)**1. Caractère et objectifs**

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

2. Indice d'utilisation

Pour les maisons individuelles, l'indice maximum est fixé à 0,35. Lorsqu'il y a des activités, il est fixé à 0,50 au maximum.

3. Taux d'occupation

Le taux d'occupation maximum est fixé à 25% pour les maisons individuelles et à 35% lorsqu'il y a des activités.

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 faite

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

7. Degré de sensibilité au bruit

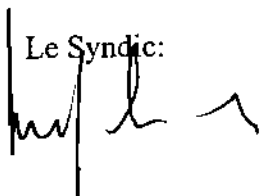
Le degré 3 de sensibilité est attribué à cette zone au sens de l'ordonnance fédérale sur la protection contre le bruit (OPB).

L'abrogation de l'art. 18 RCU et son remplacement ainsi que les modifications apportées au plan d'affectation des zones ont été mises à l'enquête publique

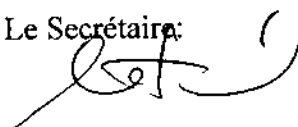
du 14 mai au 14 juin 1999

Elles ont été adoptés par le Conseil communal le 17-06-99 1999

Le Syndic:

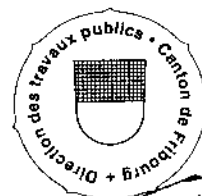


Le Secrétaire:



Approuvé par la Direction des travaux publics

Fribourg, le 30 JUIN 1999



Le Conseiller d'Etat, Directeur



Art. 13 ZONE DE BATIMENTS ET INSTALLATIONS PUBLICS (BP/IP)

1. Caractère

Ces zones sont réservées aux bâtiments et installations publics destinés aux services d'intérêt général. D'autres constructions ne 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 public nécessaires au développement communal, les prescriptions relatives au mode de construction seront fixées par le Conseil communal sur préavis de l'OCAT. Celles-ci alors feront l'objet d'une mise à l'enquête publique complémentaire.

3. Degré de sensibilité au bruit

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. 14 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. 15 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 essence plurispécifique (cf en annexe la liste des plantes recommandées).

Art. 16 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 police des constructions.

Pour les demandes concernant les bâtiments et installations inscrits 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. 17 BATIMENTS DIGNES D'INTERET

Le plan de zones mentionne, à titre indicatif, les bâtiments figurant à l'inventaire cantonal des bâtiments dignes d'intérêt. Ils sont identifiés au moyen d'un carré rouge.

Art. 18 SAUVEGARDE DES HAIES ET DES ARBRES

Les haies vives et les arbres isolés sont protégés sur l'ensemble du territoire communal.

Il est de la compétence du Conseil communal de prendre toute mesure utile pour leur sauvegarde. En cas d'abatage, il peut prendre des dispositions pour leur remplacement.

Art. 19 PERIMETRES ARCHEOLOGIQUES

Le plan d'affectation des zones indique les sites qui figurent dans l'inventaire du Service archéologique cantonal (SAC). La mise sous protection au sens des articles 61 ss LATeC et 16 ss RELATeC est réservée.

Le propriétaire est tenu d'informer le SAC du début des travaux.

Si des éléments d'intérêt historique ou archéologique sont découverts lors de travaux de démolition, de construction ou d'excavation (murs, poutres, peintures, objets, monnaies, site archéologique, pilotis, tombes à incinération, squelettes etc.), les travaux doivent être arrêtés immédiatement et les autorités communales et cantonales compétentes en être informées. Elles décideront de la suite à donner (règlement cantonal du 26.11.1971). Le service cantonal compétent est autorisé à procéder à des sondages avant et pendant les travaux, à condition de remettre les lieux en état. Le propriétaire et l'entrepreneur devront faciliter cette tâche.

Art. 20 ANTENNES

Un seul mât d'antennes radio et TV est admis par immeuble. Les antennes paraboliques doivent être implantées le plus discrètement possible.

Le Conseil communal peut exiger des antennes collectives pour plusieurs bâtiments ou pour un quartier.

Toute construction pour l'énergie solaire et autres énergies de remplacement doit présenter un aspect satisfaisant du point de vue esthétique et construit de façon à ne pas compromettre le caractère du site et la valeur historique d'un édifice.

Art. 21 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.

QUATRIEME PARTIE - DISPOSITIONS FINALES

Art. 22 ABROGATION

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

Art. 23 CONTRAVENTIONS

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

Art. 24 ENTREE EN VIGUEUR

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

Mise à l'enquête publique

La présente actualisation du règlement a été mis à l'enquête publique

du 4 octobre... au 4 novembre 1991

Adoption par le Conseil communal

Lieu et date : ... *M. S. Sonner* ... le 2 décembre 1991

Le Syndic :

[Signature]

Le Secrétaire communal :

[Signature]

Approbation par le Conseil d'Etat

Fribourg, le ... 11 AOUT 1992 ... Arrêté No :

Le Président :

[Signature]

Le Chancelier :

[Signature]

