

COMMUNE DE MORLENS

RÉVISION GÉNÉRALE DU PLAN D'AMÉNAGEMENT LOCAL
CRÉATION D'UN PÉRIMÈTRE D'HABITAT RURAL

REGLEMENT D'URBANISME

VILLARGIROUD, JUILLET 1988.

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 et 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 directeurs,
- 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 GENERALESArt. 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 seconde étape:

- les terrains destinés à répondre aux besoins futurs du développement communal.

Le Conseil communal décide du moment où il est opportun d'autoriser l'occupation des terrains classés en seconde étape

- 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 de la seconde étape.

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 30,00 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 de propriétaires de la forêt.
- c) La distance minimale d'un bâtiment à une haie protégée, une rangée ou un groupe d'arbres, est fixée à 10,00 mètres, dans la mesure où les prescriptions du plan d'affectation des zones ou d'un plan d'aménagement de détail ne la 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 20,00 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 AGRICOLES

1. 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 nouvellement 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 des zones à bâtir (art. 58 et 59 LATEC).

Sont réservées les dispositions de classement de la surface d'assolement.

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 la zone agricole

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

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

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. Périmètre d'habitat rural (art 53 LATeC)

Un périmètre d'habitat rural est institué à l'intérieur de la zone agricole. Les constructions nouvelles destinées à l'habitation devront être implantées à l'intérieur des aires d'implantation prévues à cet effet et qui figurent dans le plan de zones (plan No U 136/21).

Les constructions doivent respecter le caractère du site bâti.

L'indice d'utilisation est fixé à 0,35 et la hauteur au faite à 9,00 mètres au minimum. La distance aux limites est fixée à 5,00 mètres au minimum.

TROISIEME PARTIE - PRESCRIPTIONS DE POLICE DES CONSTRUCTIONS
ET AUTRES PRESCRIPTIONS

Art. 10 STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

2 places par logement dans les maisons individuelles

2 places par logement dans les maisons collectives
+ une place visiteur pour deux logements.

En outre, les articles 149 LATeC et 25 RELATeC sont applicables.

Art. 11 ARBORISATION

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

Art. 12 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 aménagement 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 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 avis.

Art. 13 EMOLUMENTS

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.

QUATRIEME PARTIE - DISPOSITIONS FINALES

Art. 14 ABROGATION

Ce règlement abroge le règlement d'urbanisme approuvé par le Conseil d'Etat le 2 décembre 1980 ainsi que toutes les dispositions contraires.

Art. 15 CONTRAVENTIONS

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

Art. 16 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 avec le plan d'affectation des zones du 19 août 1988 ou 19 sept 1988

Approbation par le Conseil communal

Lieu et Date *H. Morlens le 15 août 1988*

Le Syndic :

R Hermoim



Le Secrétaire communal :

Paul Bossou
R Hermoim

Approbation par le Conseil d'Etat

Fribourg, le 28 MARS 1989

No de l'arrêté du Conseil d'Etat

Le Président :

Müller

Le Chancelier :

N. Michel



ANNEXE 1

PLANTES RECOMMANDÉES

Arbres, arbustes et buissons des haies

Cette liste contient les espèces communes et donne quelques indications sur leur distribution en Suisse.



Buissons bas																											Arbustes						
--------------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	--

Charme
Carpinus betulus

Aulne noir
Alnus glutinosa

Aulne blanc
Alnus incana

Merisier à grappes
Prunus padus

Alouche
Sorbus aria

Erable champêtre
Acer campestre

Arbres

Peuplier noir
Populus nigra

Peuplier tremble
Populus tremula

Noyer
Juglans regia

Chêne pédonculé
Quercus robur

Chêne sessile
Quercus petraea

Orme
Ulmus scabra

Cerisier
Prunus avium

Sorbier des oiselleurs
Sorbus aucuparia

Erable sycomore ou plane
Acer sp.

Tilleuls
Tilia sp.

Frêne
Fraxinus excelsior



On peut rencontrer bien d'autres espèces d'arbres et de buissons dans les haies: l'Épine-vinette, en lieux secs; l'Arbousier, presque totalement éradiquée en zone de culture car elle est l'hôte intermédiaire de la rouille du blé; d'autres espèces d'Églantier, en lieux caillouteux; l'Argousier sur les berges gravillonneuses des fleuves; le Cornouiller mâle qui fleurit déjà en mars; le Grosellier sauvage bien caché dans la haie; une dizaine d'autres espèces (Aulne, Saule, etc.) dans le long des cours d'eau; l'Alisier en lisière de forêt; le Bouleau souvent émondé; etc.

PREMIERE PARTIE :

DISPOSITIONS GENERALESTITRE UNIQUE : GENERALITES

But	1	
Objet	2	
Attributions	3	
Office des constructions et de l'aménagement du territoire	4	
Commission consultative pour l'aménagement du territoire	5	
Commission pour la protection de la nature et du paysage	6	13
Commission des monuments historiques et édifices publics	7	13, 14
Service archéologique	8	13
Commission d'architecture et d'urbanisme	9	

DEUXIEME PARTIE :

AMENAGEMENT DU TERRITOIRETITRE PREMIER : GENERALITES

Niveaux d'aménagement	10	
Coordination des mesures d'aménagement	11	
Qualification	12	2
Financement et subventions	13	3
Information et participation	14	4
Consultation préalable de l'OCAT		1

TITRE DEUXIEME : AMENAGEMENT CANTONALCHAPITRE I : DISPOSITIONS GENERALES

Tâches de l'aménagement cantonal	15	
----------------------------------	----	--

CHAPITRE II : PLAN DIRECTEUR CANTONAL

Etudes de base et plans sectoriels	16	
Prise en considération des conceptions et des plans en vigueur	17	
Objectifs d'aménagement	18	
Contenu du plan directeur cantonal	19	
Elaboration	20	11
Procédure de consultation	21	4
Adoption et approbation	22	
Effets du plan directeur cantonal	23	
Modification du plan directeur cantonal	24	

	<u>LATeC</u>	<u>RELATeC</u>
<u>CHAPITRE III : PLANS D'AFFECTION CANTONAUX</u>		
Buts et contenu	25	
Procédure d'approbation	26	11
Effets	27	
 <u>TITRE TROISIEME : AMENAGEMENT REGIONAL</u>		
Tâches de l'aménagement régional	28	
Organisation	29	
Programme et devis d'étude	30	5
Procédure	31	4,11
Effets	32	
 <u>TITRE QUATRIEME : AMENAGEMENT LOCAL</u>		
<u>CHAPITRE I : DISPOSITIONS GENERALES</u>		
Obligation d'aménager	33	
Mesures d'intervention	34	
Coordination des plans d'aménagement locaux	35	
Plans intercommunaux: intervention de l'autorité cantonale	36	
 <u>CHAPITRE II : ORGANISATION</u>		
Conseil communal et commission d'aménagement	37	
Coordination avec les autres organes	38	
Information et participation	39	
Programme et devis d'étude	40	5
 <u>CHAPITRE III : PLAN D'AMENAGEMENT LOCAL</u>		
Contenu	41	6
 <u>SECTION 1 : Etudes générales et plans directeurs</u>		
Objectifs d'aménagement et rapport explicatif	42	
Plans directeurs communaux	43	
Plan directeur des circulations, classification fonctionnelle	44	
 <u>SECTION 2 : Plan d'affectation des zones</u>		
Caractère des zones	45	

	<u>LATeC</u>	<u>RELATeC</u>
<u>A. Zones à bâtir</u>		
Etendue et étapes d'aménagement des zones à bâtir	46	
Types de zones à bâtir	47	
Zones de centre	48	
Zones résidentielles	49	
Zones d'activités	50	
Zones d'intérêt général	51	
Zones libres	52	
Périmètre d'habitat rural	53	
Bâtiments existants non conformes dans la zone à bâtir	54	
Dérogations dans la zones à bâtir	55	90-103
<u>B. Zones agricoles</u>		
Zones agricoles	56	
<u>C. Zones sans affectation</u>		
Zones sans affectation	57	
Exceptions prévues hors des zones à bâtir	58	
Autorisation spéciale: organe compétent	59	
<u>D. Zones forestières</u>		
Zones forestières	60	
<u>E. Zones protégées</u>		
Zones de protection de la nature et du paysage	61	12,13,14
Mesures particulières de protection	62	12,13,14, 18,79
Mode de détermination des zones et des mesures particulières de protection	63	12,13,15, 16,106
Effets du classement	64	12,17,18, 79
Découverte d'objet culturel	65	12,106
<u>PROTECTION DU PATRIMOINE</u>		12-19, 106
<u>SECTION 3 : Réglementation</u>		
Réglementation communale	66	
<u>SECTION 4 : Plans d'aménagement de détail</u>		
Définition	67	7
Plans de quartier	68	
Plans spéciaux	69	
Centres commerciaux et de distribution	70	
Camping-caravaning	71	
Réalisation du plan d'aménagement de détail	72	

CHAPITRE IV : PROCEDURE D'APPROBATION DES PLANS ET DES REGLE-
MENTS COMMUNAUX

SECTION 1 : Approbation des plans directeurs communaux

Examen préalable	73	
Procédure de consultation	74	9
Adoption et approbation	75	10
Effets des plans directeurs communaux	76	
Modification des plans directeurs communaux	77	

SECTION 2 : Approbation des plans d'affectation, des plans
d'aménagement de détail et de la réglementation
communale relative à ces plans

Examen préalable	78	
Enquête publique	79	
Oppositions	80	
Approbation	81	10,11
Modification, extension et abandon des plans d'affectation, des plans d'aménagement de détail et de la réglementation communale	82	

CHAPITRE V : EFFETS ANTICIPES DES PLANS

Interdiction temporaire de bâtir	83	15,16
Suspension de la procédure du plan d'aménagement de détail	84	
Suspension d'une demande de permis	85	15,19

TITRE CINQUIEME : EQUIPEMENT ET PARTICIPATION FINANCIERE DES
PROPRIETAIRES FONCIERS

CHAPITRE I : EQUIPEMENT

SECTION 1 : Dispositions générales

Obligation d'équiper	86	
Équipement de base et équipement de détail	87	
Zones réservées	88	
Plans et directives	89	

SECTION 2 : Plan communal des équipements

Contenu	90	
Plans d'exécution	91	
Délais	92	
Procédure	93	
Programme d'équipement	94	

SECTION 3 : Plans d'équipement de détail

Contenu	95	8
Etablissement des plans	96	
Procédure	97	

SECTION 4 : Construction et entretien

Equipement de base	98
Equipement de détail	99
Utilisation en commun d'installations d'équipement privées	100

CHAPITRE II : PARTICIPATION FINANCIERE DES PROPRIETAIRES
FONCIERS

Obligation de participer	101
Règlement communal des contributions	102
Procédure	103
Echéance, débiteur, droit de gage	104

TITRE SIXIEME : REMEMBREMENT DE TERRAINS A BATIRCHAPITRE I : REMANIEMENT PARCELLAIRE

Principes	105
Ouverture de la procédure de remaniement, travaux préparatoires	106
Information des propriétaires	107
Consultation du dossier	108
Constitution du syndicat	109
Statuts du syndicat	110
Recours administratif	111
Approbation des statuts et mention au registre foncier	112
Remaniement imposé	113
Force obligatoire et mention au registre foncier	114
Modification des biens-fonds	115
Organisation du syndicat	116
Commission de classification	117
Organes techniques	118
Direction et surveillance de l'entreprise	119
Organisation du remaniement imposé	120
Commission cantonale de recours en matière de remaniement de terrains à bâtir	121
Emprise pour les équipements	122
Principes de répartition	123
Servitudes, autres droits réels	124
Compensation en espèces, indemnisation	125
Frais	126
Enquêtes, décisions	127
Voie de recours	128
Envoi en possession	129
Mensuration et cadastre tansitoire	130
Approbation et entrée en vigueur du nouvel état	131

CHAPITRE II : REMANIEMENT D'ASSAINISSEMENT DE QUARTIERS URBAINS

Plan des étapes	132
Obligation de démolir	133
Obligation de construire	134

CHAPITRE III : REMANIEMENT VOLONTAIRE

Procédure	135
-----------	-----

CHAPITRE IV : RECTIFICATION DE LIMITES

Principes et procédure	136
------------------------	-----

TITRE SEPTIEME : EXPROPRITATION ET COMPENSATIONCHAPITRE I : EXPROPRIATION

Disposition générale	137
Cas d'utilité publique	138
Constitution et rachat de servitudes	139
Moment de l'expropriation	140
Utilisation du sol avant l'expropriation	141
Mention au registre foncier	142
Signaux sur terrain privé	143

CHAPITRE II : COMPENSATION

Compensation	144
--------------	-----

TROISIEME PARTIE:

P O L I C E D E S C O N S T R U C T I O N STITRE PREMIER : GENERALITES

Champ d'application, caractère impératif	145	
Constructions: définition	146	
Droit applicable	147	
Règlement d'exécution	148	20-27
Réglementation communale	149	
Dérogations aux prescriptions de police	150	

TITRE DEUXIEME : REGLES DE CONSTRUCTION

CHAPITRE I : REGLES GENERALES

Terrain apte à la construction	151	
Equipement suffisant		20
Modification de limites et division de parcelle		21
Modification du terrain		22
Talus		23
Murs		24
Accès et stationnement des véhicules		25
Places de jeux		26
Plantations		27
Terrain exposé aux dangers naturels	152	
Terrain exposé aux nuisances	153	
Emissions de nuisances	154	49
Qualités architecturales et urbanistiques	155	
Matériaux et teintes		28
Toitures		29
Lucarnes et superstructures		30
Combles habitables		31
Attiques et superstructures		32
Antennes		33
Barrières architecturales	156	34
Sécurité	157	
Résistance des ouvrages		35
Escaliers		36
Ascenseurs		37
Garde-corps		38
Dispositif de protection contre la chute de neige		39
Chantiers		40
Salubrité	158	
Locaux habitables		41
Surface minimale des pièces d'habitation		42
Vide d'étage		43
Eclairage et aération		44
Ensoleillement		45
Ombres portées		46
Cuisines et locaux sanitaires		47
Utilisation rationnelle de l'énergie	159	
Eclairage et aération		44
Ensoleillement		45
Ombres portées		46
Isolation thermique		50
Installations communes	160	48

CHAPITRE II : REGLES PARTICULIERES

Ordre des constructions	161	51,52
Définition des types d'habitation		53

	<u>LATeC</u>	<u>RELATeC</u>
Indice d'utilisation	162	54-58
Taux d'occupation	163	59-61
Distances	164	62-66
Dérogation aux distances	165	67, 90-97, 103
Indemnisation de tiers	166	93, 98-103
Hauteur	167	68-71
Hauteur des bâtiments hors zone à bâtir	168	

TITRE TROISIEME : PERMIS DE CONSTRUIRE, DE DEMOLIR ET D'EXPLOITER

CHAPITRE I : DISPOSITIONS GENERALES

Obligation du permis	169	72, 79
Autorisation du préfet et de la commune	170	73, 79
Dispense du permis	171	74
Plan de situation cadastrale		80
Documents et renseignements complémentaires		81
Contenu de la demande de permis d'exploiter		82
Signatures		83

CHAPITRE II : PERMIS DE CONSTRUIRE

Enquête publique et opposition	172	84
Enquête restreinte et opposition	173	
Pose de gabarits		85
Préavis et décision	174	86
Délai pour statuer	175	
Modification du projet		87
Demande de permis pour installations de chauffage		88
Communication		89
Recours	176	
Validité du permis	177	
Révocation du permis	178	

CHAPITRE III : PERMIS DE DEMOLIR

Conditions	179	79
------------	-----	----

CHAPITRE IV : PERMIS D'EXPLOITER DES MATERIAUX

Principe	180	82
Condition de l'octroi ou du refus du permis	181	
Sûretés	182	
Remise en état des terrains	183	

TITRE QUATRIEME : DEMANDE PREALABLE ET PERMIS D'IMPLANTATION

Demande préalable	184
Permis d'implantation	185

TITRE CINQUIEME : QUALIFICATION

Registre des personnes autorisées	186	75,78
Ouvrages du bâtiment	187	76
Ouvrages du génie civil	188	76
Autres ouvrages	189	77
Suspension, radiation du registre	190	

TITRE SIXIEME : MESURES DE CONTROLE ET DE POLICE

Contrôle des travaux	191	104
Rétablissement des bornes et des points fixes		105
Certificat de conformité	192	
Travaux non conformes	193	106
Permis d'occuper	194	
Obligation d'entretenir	195	14
Mesures de police	196	
Exécution des mesures	197	
Reconstruction pour raisons d'urbanisme	198	

TITRE SEPTIEME : DISPOSITIONS PENALES

Contraventions	199
----------------	-----

QUATRIEME PARTIE :

DISPOSITIONS TRANSITOIRES ET FINALES

TITRE PREMIER : DROIT TRANSITOIRE

Plans de zones en vigueur	200
Autres plans et règlements	201
Délai pour l'établissement des plans directeurs communaux	202
Demandes de permis	203
Exploitations de matériaux en cours ou abandonnées	204
Préavis cantonal en matière d'installations atomiques	205

TITRE DEUXIEME : DISPOSITIONS FINALES

Modifications	206
Abrogations	207
Entrée en vigueur	208

DISPOSITIONS TRANSITOIRES ET FINALES DU RELATeC

Modification des plans de zones approuvés	107
Adaptation des règlements communaux	108
Zones agricoles	109
Abrogation	110
Entrée en vigueur	111