

COMMUNE DE MORLENS

REGLEMENT COMMUNAL D'URBANISME

Janvier 1980

Le Conseil communal de Morlens

vu:

- la loi sur les constructions du 15 mai 1962,
- le règlement d'exécution du 15 février 1965
de la loi sur les constructions,
- la loi sur les routes du 15 décembre 1967,

arrête:

PREMIERE PARTIE :	DISPOSITIONS GENERALES	1
DEUXIEME PARTIE :	PRESCRIPTIONS DES ZONES	2
TROISIEME PARTIE :	DEFINITION DES PRESCRIPTIONS DE ZONES	5
QUATRIEME PARTIE :	POLICE DES CONSTRUCTIONS ET AUTRES PRESCRIPTIONS	9
CINQUIEME PARTIE :	PROCEDURES D'AUTORISATION ET DE CONTROLE	13
SIXIEME PARTIE :	REVISION DU PLAN D'AMENAGEMENT ET ETABLISSEMENT DE PLANS D'AMENAGEMENT DE DETAIL	16
SEPTIEME PARTIE :	DISPOSITIONS FINALES	20
ANNEXE 1	PRESCRIPTIONS CONCERNANT LES DISTANCES AUX LIMITES ET ENTRE BATIMENTS	21
ANNEXE 2	PRESCRIPTIONS CONCERNANT LA HAUTEUR ET LE NOMBRE DE NIVEAUX	22
ANNEXE 3	Liste des lois fédérales et cantonales, arrêtés, directives et documentation	23

ABREVIATIONS UTILISEES DANS LE REGLEMENT

- LC Loi sur les constructions du 15 mai 1962.
- RELC Règlement d'exécution du 15 février 1965 de
la loi sur les constructions.
- LR Loi sur les routes du 15 décembre 1967.
- PAD Plans d'aménagement de détail.
- PAL Plans d'aménagement locaux.

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. Le règlement forme avec le plan des zones la réglementation de base en matière de droit des constructions.

Art. 2 Bases légales: documents de la planification cantonale, régionale et locale.

Les bases légales de ce règlement sont la loi du 15 mai 1962 sur les constructions, le règlement d'exécution du 15 février 1965 de la loi sur les constructions, la loi sur les routes du 15 décembre 1967, toutes les autres dispositions 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) le plan directeur des sites et des circulations,
- b) le plan des zones,
- c) le rapport explicatif relatif à la planification générale.

Art. 3 Nature juridique

Le présent règlement et le plan des zones lient les autorités et les particuliers.

Art. 4 Champ d'application

Les prescriptions de ce règlement sont applicables à l'ensemble du territoire communal. Elles s'appliquent à toutes les constructions, transformations et modifications de bâtiments, à tous les changements d'affectation d'une construction ainsi qu'à toute mesure modifiant l'état actuel du sol.

Art. 5 Déroghations

Le Conseil communal peut accorder des dérogations dans le cadre des lois et règlements en vigueur. Il consulte au préalable les services cantonaux concernés. Les prescriptions de la LC (art. 39 et 40), du RELC (art. 93 et ss) et de la LR (art. 119) sont applicables. L'octroi d'une dérogation ne peut en aucun cas servir de précédent.

DEUXIEME PARTIE : PRESCRIPTIONS DES ZONESArt. 6 Portée

Les prescriptions des zones déterminent le genre, le degré et les conditions des affectations prévues à l'intérieur des zones à bâtir.

Art. 7 Étapes

Sont classés en zone à aménagement prioritaire les terrains qui sont équipés (équipement de base et de détail) ou dont l'équipement de base est à compléter, et ceux qui sont prêts à être équipés (art. 23).

Sont classés en zone à aménagement différé les terrains pour lesquels la réalisation de l'équipement de base est réservé à une étape ultérieure. La décision de classement de ces terrains en zone à aménagement prioritaire est de la compétence du Conseil communal moyennant l'accord de l'Office cantonal de l'aménagement du territoire.

Jusqu'au moment de ce classement, il n'existe pour la commune aucune obligation de prendre en charge l'équipement.

Dans les zones à aménagement différé, le Conseil communal peut autoriser des constructions si les conditions (par exemple: établissement d'un plan d'aménagement de détail) sont remplies et si l'équipement de base est pré-financé par le requérant. Le dimensionnement et l'exécution de ces travaux d'équipement seront fixés par le Conseil communal sur la base de plans particuliers (plan directeur des égouts, (PDE), plan d'approvisionnement en eau et plan directeur des circulations).

Les conditions et le moment de la reprise des équipements par la commune doivent être fixés par convention avant l'octroi du permis de construire. Dès le moment de la reprise par la commune, le terrain en question est considéré comme zone à aménagement prioritaire. Le Conseil communal en informe l'Office cantonal de l'aménagement du territoire.

Art. 8 Plans d'aménagement de détail obligatoires

Le Conseil communal peut soumettre des terrains à la procédure du plan d'aménagement de détail si des mesures de protection, la forme des parcelles, des difficultés d'équipement, des intérêts publics etc. l'exigent. Les frais d'établissement des plans d'aménagement de détail sont à la charge des propriétaires.

Des transformations et des agrandissements qui ne portent aucun préjudice à l'élaboration future d'un plan d'aménagement de détail peuvent être autorisés.

Art. 9 Paysages, bâtiments et autres objets dignes de protection

Le plan directeur des sites mentionne les éléments du paysage dignes de protection, les bâtiments et autres objets qui sont mentionnés dans les inventaires cantonaux et ceux qui ont été inventoriés dans le cadre de l'élaboration d'un plan d'aménagement. Ces données sont portées au plan des zones à titre indicatif.

Les constructions mentionnées au plan directeur de sites et au plan des zones comme étant dignes de protection doivent être maintenues dans leurs éléments caractéristiques.

Une demande préalable au sens de l'art. 82 RELC est exigée pour toute transformation intérieure ou extérieure de même que pour des travaux effectués aux abords d'un élément digne de protection, même dans les cas de minime importance et pour les demandes de démolition.

La mise sous protection de zones, de bâtiments et de sites naturels au sens des art. 22 à 24 LC et 63 ss RELC est réservée.

Art. 10 Sites archéologiques

Le plan directeur des sites mentionne les sites archéologiques qui figurent à l'inventaire du service archéologique cantonal. Ces éléments sont portés au plan des zones à titre indicatif.

Toute modification de terrain, même de minime importance, nécessite obligatoirement une demande préalable au sens de l'art. 82 RELC.

La mise sous protection au sens des art. 22 et 24 LC et 63 ss RELC est réservée.

Art. 11 Bâtiments existants non conformes

Les bâtiments et les exploitations non conformes au caractère de la zone sont soumis aux prescriptions de l'art. 39 LC.

Art. 12 Installations non conformes à la zone, places de dépôt, exploitations de matériaux, places de camping et de caravaning, etc.

Des installations non conformes ne doivent pas nuire au paysage, ni au site bâti. Le dépôt de véhicules, machines et engins neufs et usagés, n'est autorisé qu'à des endroits réservés à cet effet. Des places de dépôt et des exploitations de matériaux ne peuvent être aménagées ou agrandies que si aucun intérêt public ne s'y oppose. Elles sont soumises à une demande d'exploitation.

La création de places de camping et l'installation de mobilhomes sont soumises à la procédure de permis de construire et exigent l'établissement d'un plan d'aménagement de détail.

Art. 13 Zone sans affectation spéciale (ZSAS)

a) Caractère

Cette zone est en principe réservée à l'exploitation agricole et sylvicole. Les constructions et installations agricoles et sylvicoles de même que celles dont l'emplacement est commandé par la destination y sont autorisées. En outre, la LF du 8 octobre 1971 sur la protection des eaux est réservée.

b) Constructions et installations existantes

Les constructions et installations existantes ne correspondant pas au caractère défini à l'alinéa 1 de cet article peuvent être transformées ou agrandies dans le cadre de leur utilisation actuelle et dans la mesure où les équipements existants sont suffisants (routes, eau potable, défense incendie, assainissement) et correspondent aux prescriptions cantonales et fédérales en vigueur.

Les parties habitables d'un bâtiment agricole qui ne sont plus utilisées à cette fin peuvent être transformées et éventuellement agrandies dans la mesure où le caractère du bâtiment est maintenu et dans les limites autorisées par la législation sur la protection des eaux.

c) Prescriptions particulières

Les constructions et transformations autorisées doivent s'intégrer au paysage et au site bâti par leur architecture, la forme de leur toit, leur volume, les matériaux et les couleurs utilisés; il en va de même pour leurs abords. Elles ne doivent pas provoquer de nuisances aux zones avoisinantes ou aux bâtiments existants. De cas en cas, le Conseil communal peut imposer des prescriptions spéciales concernant l'emplacement et l'intégration des constructions. La demande préalable de l'article 82 RELC est obligatoire. En outre, la réalisation de ces constructions ne peut entraîner des frais d'équipement à la charge de la commune.

Pour les bâtiments qui correspondent par leur caractère aux particularités d'une zone, les prescriptions relatives à ladite zone sont applicables dans la mesure où elles sont justifiées.

TROISIEME PARTIE : DEFINITION DES PRESCRIPTIONS DE ZONES

Art. 14 Caractère d'une zone

Pour déterminer le caractère d'une zone, il y a lieu de tenir compte de l'utilisation prépondérante de celle-ci.

D'autres affectations sont autorisées dans le cadre des prescriptions de zones dans la mesure où elles n'engendrent pas de nuisance supplémentaire pour le voisinage; elles doivent s'intégrer par leur importance au caractère du quartier et ne pas modifier qualitativement et quantitativement l'utilisation prépondérante à l'intérieur de la zone.

Art. 15 Surface bâtie

La surface bâtie est définie à l'article 4 RELC modifié par l'arrêté du 19 septembre 1972.

Art. 16 Indice d'utilisation

L'indice d'utilisation est défini par l'article 6 RELC et par l'article 4 RELC, modifié par arrêté du 19 septembre 1972. Les surfaces destinées à des besoins d'utilité publique (routes, places, ligne de chemin de fer, etc.), ainsi que les forêts, ne doivent pas être comptées pour le calcul de l'indice d'utilisation. Il en va de même pour les parties de la parcelle qui se trouvent hors de la zone à construire. Pour les bien-fonds qui sont affectés à différentes zones, l'indice prévu par les prescriptions respectives de ces zones est applicable à la portion de terrain qui y est intégrée.

Des constructions existantes peuvent être agrandies ou transformées en tenant compte de l'indice applicable à la zone en question; l'article 39 LC est réservé.

Afin de favoriser la création de loggias permettant une utilisation rationnelle de ce prolongement extérieur d'une pièce habitable, la surface des loggias n'est pas prise en compte dans le calcul de l'indice lorsque leur profondeur mesur entre 1.50 m et 2.20 m.

Dans tous les autres cas, les balcons, loggias et saillies fermés au moins d'un côté comptent dans le calcul de l'indice à raison de 50% de leur surface.

Les locaux destinés à l'usage général des habitants tels que, par exemple, des salles de jeux pour enfants ouvertes ou fermées, ne comptent pas pour le calcul de l'indice (cf. art. 6 RELC). Les garages et les parkings ne sont pas comptés pour le calcul de l'indice lorsqu'ils sont incorporés au bâtiment.

Art. 17 Compensation d'indice

Elle consiste en un report total ou partiel, sur une autre parcelle, de l'indice applicable à une parcelle donnée.

La compensation d'indice s'effectue dans le cadre de l'établissement d'un PAD.

L'équipement communal de base projeté et exécuté ne doit pas être remis en question par la compensation d'indice; il ne doit en outre pas en résulter des frais supplémentaires pour la commune.

La compensation d'indice doit être motivée dans le cadre d'une demande préalable.

Art. 18 Distances aux limites

Les distances aux limites sont calculées conformément à l'article 6 RELC.

Pour les bâtiments d'habitation, la distance minimale aux limites doit être doublée du côté de la façade ensoleillée. Si elle ne peut être déterminée de façon précise, le Conseil communal fixe la distance aux limites sous réserve des distances minimales prévues par la législation cantonale.

La distance aux limites peut être réduite conformément à l'art. 11 RELC pour des garages isolés ou construits en annexe d'un bâtiment ou pour des constructions de minime importance. Les prescriptions de la police du feu sont réservées.

Les indications relatives au calcul des distances figurent en annexe.

Art. 19 Distance entre bâtiments

Si plusieurs bâtiments sont construits sur un même fonds, la distance entre eux est égale à celle qui serait exigée s'il s'agissait de bâtiments construits sur des fonds voisins.

Art. 20 Surlongueur, surlargeur et augmentation de hauteur

Les augmentations de distance aux limites doivent être calculées sur la base de l'art. 9 RELC et des prescriptions figurant au présent règlement, en annexe.

La surlongueur ne doit pas dépasser 8 mètres. Le calcul de l'augmentation ne dépend pas du nombre d'étages (exceptions sur la base d'un PAD). Pour les constructions décalées, la surlongueur est calculée sur la base de la longueur de l'ensemble des bâtiments.

En l'absence d'un alignement, la surlongueur est également applicable pour le calcul de la distance aux routes.

Art. 21 Autres distances

a) Alignements aux routes

Les alignements aux routes (art. 115 et 116 LR) sont considérés comme limite minimale de construction. Dans le cadre d'un PAD, les distances aux routes peuvent être fixées de façon obligatoire pour des motifs d'urbanisme ou d'esthétique.

En l'absence d'un plan d'alignement, les distances aux routes cantonales et communales sont fixées conformément à l'article 118 LR; pour les autres routes, les distances se calculent à partir de la limite de propriété.

b) Alignements particuliers

Dans le cadre d'un PAD, des alignements particuliers (alignements arrières etc.) peuvent être définis.

c) Distance à la forêt

La distance minimale d'un bâtiment à la limite de la forêt est fixée à 30 mètres, si le plan des zones ou un plan d'aménagement de détail ne la détermine pas de façon particulière.

d) Distance aux haies naturelles et aux rangées d'arbres

La distance minimale d'un bâtiment à une haie protégée, une rangée ou un groupe d'arbres, est fixée à 15 mètres, dans la mesure où les prescriptions du plan des zones ou d'un PAD ne la déterminent pas d'une façon particulière.

e) Distance aux rives de lacs et de cours d'eau

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, construction et modification du terrain naturel. Des exceptions sont soumises à l'autorisation préalable de la Direction des Travaux publics. (cf. art. 45 et 46 de la loi sur l'aménagement des eaux).

Art. 22 Hauteur, nombre de niveaux habitables

Le mode de calcul du nombre de niveaux habitables et de la hauteur des constructions est défini par l'article 1 RELC. Le premier niveau habitable correspond au rez-de-chaussée.

La hauteur admissible des constructions est déterminée par le nombre de niveaux habitables, ou éventuellement par une hauteur maximale définie pour chaque type de zones et calculée à partir du point le plus bas du terrain naturel, au droit du bâtiment jusqu'au fond fini des combles ou de la dernière dalle. La hauteur moyenne d'étage ne doit pas dépasser 3 mètres. Des exceptions sont toutefois possibles pour les locaux réservés aux activités situées au rez-de-chaussée.

La hauteur des constructions industrielles ou artisanales est fixée en mètres.

Une excavation du sous-sol pour un accès de garage sur une seule façade et sur une largeur de 5.50 mètres au maximum est tolérée.

Art. 23 Equipements

Toute nouvelle construction, de même que les transformations qui entraînent des modifications importantes de l'utilisation actuelle, ne peuvent être réalisées que sur un terrain équipé.

Un terrain est considéré comme équipé:

- lorsqu'une liaison suffisante pour véhicules et piétons existe avec le réseau communal et peut être garantie selon le plan directeur des circulations (art. 18 LC; art. 123 LR);
- lorsque le raccordement au réseau d'égouts communal conformément au plan directeur des égouts est techniquement et financièrement assuré;
- lorsque l'approvisionnement en eau potable et en eau pour la défense incendie est assuré, conformément au plan d'adduction d'eau ou lorsqu'un autre approvisionnement en eau de bonne qualité est assuré en quantité suffisante;
- lorsque l'approvisionnement en énergie électrique est assuré.

Un terrain est considéré comme prêt à être équipé si toutes les conditions techniques et formelles sont remplies pour la réalisation de ces équipements. Ces conditions sont fixées par les autorités compétentes, par les plans sectoriels et par des prescriptions diverses (PDE, PDE à long terme, règlement des canalisations, règlement sur la participation en matière d'équipement routier).

Le périmètre d'équipement, la date de la réalisation des installations d'équipement ainsi que les taxes de construction, de raccordement et d'entretien à prélever auprès des propriétaires sont fixées par le Conseil communal pour chaque type d'infrastructure en particulier.

Lorsque les conditions l'exigent, le Conseil communal peut demander au requérant de réaliser lui-même et à ses frais l'équipement de son terrain.

Le Conseil communal peut exiger du requérant et aux frais de celui-ci l'établissement d'un PAD. Le périmètre est fixé par le Conseil communal.

Art. 24 Stationnement des véhicules

Chaque propriétaire qui bâtit, transforme ou agrandit, est tenu de prévoir sur son terrain des places de stationnement. Celles-ci sont calculées sur la base de la surface brute de plancher:

- 1,2 places par appartement de moins de 100 m²
- 1,5 " " " de 100 à 120 m²
- 1,8 " " " de 120 à 150 m²
- 2,0 " " " de plus de 150 m².

Les normes de l'Union suisse des professionnels de la route sont applicables en ce qui concerne le nombre de places de stationnement pour d'autres constructions. Ces normes sont également applicables pour la construction et l'aménagement de ces places.

Le Conseil communal se réserve le droit d'exiger en tout temps l'adaptation du nombre de places de stationnement conformément aux normes, en cas de changement d'utilisation ou si le nombre de places existant s'avère insuffisant.

La création de places de stationnement à l'intérieur d'une zone ou d'un site protégé doit faire l'objet d'une demande préalable conformément à l'article 82 RELC.

Art. 25 Garages

Les garages doivent être implantés de façon qu'il existe une place suffisante pour les manoeuvres sans que le véhicule utilise totalement ou partiellement le domaine public (route, trottoir). L'accès au garage ne peut pas être compté comme place de stationnement. A une distance de moins de 5 mètres de la route ou du trottoir, les rampes ne doivent pas excéder une pente de 7 %.

Art. 26 Garantie

Pour les projets importants (constructions et plans d'aménagement de détail) le Conseil communal peut, dans toutes les zones dont la réalisation se fait par étapes ou dont la création peut entraîner des conséquences financières pour la commune, exiger du propriétaire des garanties pour que les travaux soient exécutés dans les délais convenus.

Cette exigence peut être remplie sous la forme d'une garantie bancaire au profit de la commune.

Les frais d'établissement de cette garantie sont à la charge du propriétaire (cf. également l'art. 81 RELC).

Art. 27 Eléments d'intérêt historique et archéologique

Si des éléments d'intérêt historique ou archéologique sont découverts lors de travaux de constructions ou de transformations (murs, poutres, peintures murales, pilotis, squelettes, tombes à incinération etc.), les travaux doivent être arrêtés et le Conseil communal informé immédiatement. Les instances cantonales concernées, soit le Conservateur des monuments historiques ou l'Archéologue cantonal ordonnent les mesures appropriées.

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 l'exécution de cette tâche.

Art. 28 Esthétique

Toute construction, annexe, mur de protection, talus, etc. doit présenter un aspect satisfaisant du point de vue esthétique; ils ne doivent pas compromettre le caractère d'un site, d'une localité, d'un quartier ou d'une rue, ni nuire à l'aspect d'un édifice historique, artistique ou pittoresque.

Art. 29 Antennes

Un seul mât d'antennes de radio et TV est admis par bâtiment.

Lorsqu'il existe une antenne collective publique, aucune antenne extérieure individuelle n'est autorisée.

Art. 30 Ordures

L'enlèvement des ordures doit correspondre aux prescriptions applicables en la matière.

Le montant des contributions des propriétaires aux frais d'enlèvement des ordures est fixé dans un règlement particulier.

Le Conseil communal peut fixer l'endroit et les installations nécessaires au ramassage collectif des ordures.

Art. 31 Boîtes à lettres

Les directives des PTT concernant les boîtes à lettres sont applicables aux nouveaux bâtiments.

Art. 32 Parcellement

Avant le bornage ou la mensuration, la modification ou la division d'une parcelle doivent être soumises aux autorités communales afin de vérifier leur conformité aux prescriptions des zones et de police de constructions.

Art. 33 Modification du terrain

Lors de modification du terrain en limite d'une propriété voisine, de routes et de chemins, le sol doit être consolidé au moyen de murs ou par d'autres mesures. Les talus doivent être aménagés conformément à l'art. 44 RELC.

La modification de terrains à forte pente ne doit pas dépasser 20 % de la pente naturelle du terrain.

Art. 34 Murs, clôtures et plantations

Le long des routes, l'implantation de murs, de clôtures, d'arbres et de haies doit être conforme aux articles 93 à 97 LR.

A la limite de fonds voisins, les clôtures et les haies ne doivent pas dépasser 1.20 m. Le Conseil communal peut édicter de cas en cas des prescriptions relatives à l'aspect des clôtures (genre, matériaux, plantations).

Les clôtures et les haies situées à plus de 80 centimètres de la limite ne peuvent en aucun cas dépasser 2 mètres.

Art. 35 Constructions souterraines

Les dispositions de la loi sur les routes du 15 décembre 1967 concernant les fonds voisins des routes sont applicables.

Art. 36 Station-service et colonnes d'essence

L'installation d'une station-service ou d'une colonne d'essence est soumise à l'obligation du permis (art. 71 RELC; art. 102 LR).

CINQUIEME PARTIE : PROCEDURES D'AUTORISATION ET DE CONTROLEArt. 37 Examen préalable

Une demande d'examen préalable peut être formulée par le requérant auprès du Conseil communal. Pour des projets importants ou particuliers, semblable demande peut être exigée par le Conseil communal. La procédure est réglée conformément aux prescriptions de l'article 82 RELC.

Un examen de l'avant-projet par le Département des Ponts et Chaussées est exigé pour les projets des routes.

Art. 38 Pose de gabarits

Avant toute demande de construction, il est exigé la pose de gabarits indiquant le profil de la construction, ainsi que les niveaux du rez-de-chaussée, de la corniche et du faite.

Le Conseil communal peut également exiger la pose de profils pour les modifications de terrain.

Les gabarits ne peuvent être enlevés avant la délivrance du permis de construire.

La pose de gabarits peut être exigée aussi dans le cadre de l'examen d'un plan d'aménagement de détail.

Art. 39 Forme de la demande de permis de construire

Les demandes doivent être établies en 4 exemplaires sur la formule officielle (art. 80 RELC).

Une demande est considérée comme valablement déposée lorsque l'autorité compétente en matière de construction dispose de tous les documents et lorsque les gabarits sont posés (cf. art. 66).

Art. 40 Documents complémentaires à la demande de permis de construire

Outre les documents mentionnés aux articles 80, 84 al. 2 et 3 et 85 RELC, sont exigés:

- profil en long de l'accès avec jonction aux routes publiques et privées,
- un plan des aménagements extérieurs à l'échelle 1:200 au minimum et contenant les indications suivantes: places de parcs, accès, chemins piétons, végétation existante et à créer, places de jeux, murs et hauteur de ceux-ci, clôtures, hauteur des bâtiments, places, entrées, modifications de terrain, pente des talus et hauteur,

- cas échéant, les mesures envisagées pour la protection contre les nuisances.

Les constructions doivent être implantées par rapport au profil en long des routes actuelles ou futures de manière à assurer le raccordement des eaux usées aux collecteurs publics.

Dans le cas où les cotes de niveaux de la chaussée ou des collecteurs ne sont pas connues, il incombe au Conseil communal de les fixer.

Art. 41 Délais d'exécution

Les travaux doivent être entrepris dans les douze mois qui suivent la délivrance du permis, sous peine de déchéance.

L'article 67 LC est applicable.

Art. 42 Contrôle par le Conseil communal

Le Conseil communal doit procéder au contrôle des travaux suivants:

- le banquetage (gabarits de chantier),
- le gros-oeuvre,
- la pose des fers pour les constructions en relation avec la protection civile,
- le remblayage des canalisations extérieures,
- la pose des bornes et leur rétablissement par le géomètre,
- l'échantillonnage des couleurs de façade,
- l'achèvement des travaux extérieurs.

Des contrôles effectués par les autorités ne libèrent d'aucune manière le maître de l'oeuvre ou ses mandataires de leur responsabilité.

Le Conseil communal peut déléguer le contrôle des constructions à une commission ou à un technicien en la matière.

Pour les constructions implantées à la limite de propriété ou à une distance inférieure à la distance légale, la pose de gabarits et le contrôle doivent être effectués par un géomètre officiel.

Les aménagements extérieurs (accès piétons et véhicules, places de parcs et de jeux) doivent être achevés à la délivrance du permis d'habiter; les autres aménagements (plantations), 6 mois plus tard.

Art. 43 Permis d'habiter

Le permis d'habiter est délivré par le Conseil communal conformément à l'article 110 RELC.

Art. 44 Émoluments

Le maître de l'oeuvre doit verser à la commune un émolument pour l'examen de la demande de permis de construire et pour le contrôle des travaux.

Ces émoluments sont déterminés par le Conseil communal sur la base d'un tarif particulier et seront en règle générale fixés comme suit:

- pour les demandes de permis de construire: 50 % des émoluments cantonaux, plus les frais de publication et de débours,
- pour les plans d'aménagement de détail: 50% - 100 % des émoluments cantonaux, plus les frais de publication et de débours,
- l'article concernant les expertises est réservé.

Art. 45 Procédure spéciale de mise à l'enquête et de demande de permis

Les plans et prescriptions relatifs aux infrastructures techniques (approvisionnement en eau et épuration, réseau routier et alignements) et les plans d'aménagement de détail font l'objet d'une procédure spéciale de mise à l'enquête et d'autorisation, réglée par la législation particulière relative à ces objets.

Art. 46 Expertises

Pour l'examen des plans d'aménagement de détail et des demandes de permis de construire, le Conseil communal est autorisé à mandater des spécialistes. Les frais sont à la charge du maître de l'oeuvre; celui-ci doit en être préalablement informé.

SIXIEME PARTIE : REVISION DU PLAN D'AMENAGEMENT LOCAL ET
ETABLISSEMENT DE PLANS D'AMENAGEMENT DE DETAIL

Art. 47 Définition

L'échelle des plans doit correspondre à celle adoptée pour les documents du plan d'aménagement.

Constitue une révision totale du plan d'aménagement local un agrandissement des zones ou d'autres modifications essentielles qui ne sont pas prévues au plan directeur ou qui le contredisent totalement ou en partie.

Constitue une révision partielle du plan d'aménagement local un agrandissement des zones ou d'autres modifications mineures qui correspondent au plan directeur. Une révision partielle peut également entraîner des modifications du plan directeur.

Une révision partielle ou totale du plan d'aménagement local peut également être engendrée par l'existence de différences essentielles entre le développement effectif et les buts prévus par la planification.

Un plan de secteur peut contenir des propositions en relation avec des tâches particulières telles que la planification relative aux écoles, aux sports et à la protection contre les nuisances; il peut être élaboré en relation avec une révision partielle du plan d'aménagement local.

Art. 48 Qualification

Pour bénéficier des subventions fédérales et cantonales, la révision totale ou partielle d'un plan d'aménagement local doit être entreprise par un urbaniste qualifié.

Art. 49 Documents

Les documents et exigences correspondent à ce qui est généralement requis pour l'élaboration d'un plan d'aménagement local. Un programme de travail doit être défini en collaboration avec l'Office cantonal de l'aménagement du territoire.

Art. 50 Plans de quartier (P.Q.)

Echelle 1:200 - 1:500 (selon l'étendue jusqu'à 1:1000). Le plan de quartier correspond à la définition des articles 5 F et 36 LC et 46 RELC.

Définition

Le plan de quartier s'applique aux zones d'habitations et de maisons de vacances, aux zones particulières telles que celles réservées à l'industrie, à l'artisanat et au commerce, aux administrations publiques et privées de même qu'aux zones d'intérêt général et aux zones mixtes.

Surface minimale et délimitation

Le plan de quartier doit comporter une surface minimale de 10'000 m², délimitée au moins sur 2 côtés par une voie publique existante ou projetée, un lac, un cours d'eau, une forêt ou d'autres délimitations naturelles. La délimitation des autres côtés doit correspondre à celle définie par le plan d'aménagement local.

Art. 51 Plans d'ilot (P.I.)

Echelle 1:200 - 1:500

Définition et surface

Le plan d'ilot est un plan de quartier dont la surface peut être inférieure à 10'000 m² et qui est applicable aux cas suivants:

- aux zones partiellement construites pour lesquelles un PAD peut apporter une utilisation plus rationnelle des parcelles,
- aux quartiers faisant l'objet d'une restructuration ou d'une rénovation.

Délimitations

Les délimitations sont données de cas en cas par les surfaces construites, à condition que le plan d'ilot s'intègre dans le plan d'aménagement local.

Art. 52 Plans de lotissement (P.L.)

Echelle 1:200 - 1:500

Définition

Le plan de lotissement est un plan de distribution parcellaire et d'infrastructures techniques qui s'applique uniquement à des projets d'habitations individuelles isolées. Les règles fixées pour les plans de quartier sont applicables par analogie. Toutefois, le plan d'implantation peut ne comporter qu'une implantation indicative des bâtiments prévus, et fixer par parcelle les limites d'implantation de chaque construction. La procédure du plan de

quartier est toutefois exigée pour la construction en ordre contigu de maisons familiales individuelles; un plan de groupement est exigé pour les zones mixtes de maison familiales individuelles et collectives. Le plan de lotissement ne donne droit à aucun bonus.

Surface et situation

La surface et la situation doivent correspondre à la délimitation définie par le plan d'aménagement pour les zones d'habitations individuelles.

Art. 53 Plans de groupement (P.G.)

Echelle 1:200 - 1:500

Définition

Le plan de groupement concerne un ensemble de constructions destinées à l'habitation individuelle groupée telles que maisons familiales contiguës, en tapis, en terrasse etc.. Les règles fixées pour les plans de quartier sont applicables par analogie.

Surface et situation

La surface d'un plan de groupement peut être inférieure à 10'000 m² à la condition d'avoir pour objet une zone d'habitation légalisée, de s'intégrer dans le plan d'aménagement local ou dans d'éventuels plans de quartier et plans d'îlot.

Art. 54 Procédure d'approbation relative à la révision du plan d'aménagement local et l'établissement d'un plan d'aménagement de détail

La révision du plan d'aménagement local et l'établissement d'un PAD doivent être soumis à la procédure d'approbation prévue aux articles 55 et 56 LC et se conformer aux directives de l'Office de l'aménagement du territoire.

Lorsqu'un PAD correspond en tout point au plan des zones et à son règlement, le Conseil communal peut simplifier les exigences relatives à la production des documents, d'entente avec l'Office de l'aménagement du territoire et sur la demande du requérant.

Avant de soumettre une demande d'un plan d'aménagement partiel ou d'un PAD à l'examen préalable des autorités cantonales, le préavis de l'urbaniste ou (et) de la commission d'urbanisme doit être requis par le Conseil communal et joint à la demande.

Pour l'élaboration d'un PAD, les buts fixés par le plan d'aménagement communal doivent être observés. L'urbaniste ou (et) la commission communale compétente doivent être consultés à chaque phase importante de l'élaboration du PAD.

Avant l'examen par les instances cantonales et avant la mise à l'enquête publique, un rapport de l'urbaniste ou (et) de la commission d'urbanisme sera élaboré sur la demande du Conseil communal et joint aux autres pièces du dossier à l'intention des instances cantonales.

Art. 55 Durée de validité

La validité d'un plan d'aménagement de détail est de 5 ans dès son approbation par le Conseil d'Etat; à l'expiration de ce délai, elle peut être prolongée par le Conseil d'Etat pour une durée de 5 ans sans nouvelle remise à l'enquête publique, sur préavis de la commune et des instances cantonales.

Une seconde prolongation nécessite une nouvelle procédure d'approbation et une nouvelle mise à l'enquête publique. Il en va de même dans tous les cas lorsque des modifications essentielles du plan sont requises.

Si un plan d'aménagement de détail est touché par une révision du plan d'aménagement local, il doit être adapté dans un délai de 2 ans.

Art. 56 Remaniement parcellaire urbain et rectification de limites

Un remaniement parcellaire urbain ou une rectification de limites peut être entrepris en application des articles 53 et 54 LC.

Dans le cas prévu à l'article 53 al. 3 LC, la procédure de remaniement est ordonnée par le Conseil d'Etat.

SEPTIEME PARTIE : DISPOSITIONS FINALES

Art. 57 Abrogation

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

Art. 58 Contraventions

Les contraventions aux présentes dispositions sont passibles des sanctions prévues aux articles 68 et 71 LC.

Art. 59 Droit transitoire

Les prescriptions du présent règlement sont applicables dès leur mise à l'enquête publique.

Demeurent réservées les dispositions de l'article 29 LC.

Art. 60 Entrée 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 des zones du *15 février 1980* au *15 Mars 1980*

Approbation par le Conseil communal

Lieu et date. *Porleus, le 7 février 1980*

Le Syndic

Hermann Robert

Le Secrétaire communal

Paul Bossen

Approbation par le Conseil d'Etat

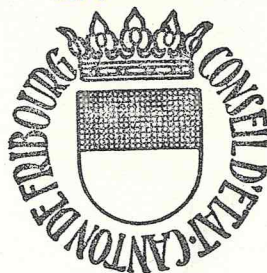
Fribourg, le - 2 DEC. 1980

Vice-

Le Président du Conseil d'Etat

No de l'arrêté du C.E. 2988

Le Chancelier



[Signature]