

PLAN D'AMENAGEMENT DE DETAIL - DRUSSY à CHATILLON

REGLEMENT

DOC U. 116/20

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.

Art. 2 Champ d'application

Le présent règlement s'applique aux terrains situés à l'intérieur du périmètre du plan d'aménagement de détail indiqué au plan U. 116/11, composé des articles Nos 582, 167, 196, 145, 450, 173, 219, 488 et 266 partiel du Régistre foncier de la Commune de Châtillon.

Art. 3 Caractère impératif des documents

Les dispositions du présent règlement et du plan U. 116/11 sont impératives et sont applicables dès l'approbation du plan d'aménagement de détail par le Conseil d'Etat.

Les autres plans et le rapport sont de caractère indicatif.

Art. 4 Demande préalable

Tous les projets de constructions, de transformations et d'aménagement sont soumis à une demande préalable auprès du Conseil communal, cas échéant l'Office cantonal de l'aménagement du territoire. Le Conseil communal statuera sur le bien-fondé du programme sur l'implantation des constructions; il peut émettre des directives concernant l'architecture, l'utilisation des matériaux, les aménagements extérieurs et tout autre objet en relation avec les lignes directrices impératives qui régissent le plan d'aménagement de détail.

Chapitre 2 - AFFECTATION DU SOL

Art. 5 Caractère

Les terrains situés à l'intérieur du périmètre sont divisés en 6 compartiments.

Les compartiments 1 à 5 sont affectés à des maisons familiales; les activités artisanales et commerciales y sont interdites; le groupement de 2 maisons familiales est autorisé mais il ne donne droit à aucune augmentation de l'indice d'utilisation. La construction de chalets est interdite dans ces compartiments.

Le compartiment 6 est sans affectation spéciale, seules les constructions liées aux activités agricoles sont autorisées.

Chapitre 3 - LIGNES DIRECTRICES IMPERATIVES

Art. 6 Alignements routiers

Le plan N° U. 116/11 définit les alignements le long des routes qui desservent le quartier, ils sont fixés pour la route de desserte à $2 \times 8,00\text{m}$ par rapport à l'axe de la chaussée; il est fixé à $10,00\text{m}$ par rapport à l'axe de la route communale Châtillon Lully.

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

Les constructions peuvent être implantées en retrait des alignements.

Art. 7 Distance à la forêt

En dérogation à la loi sur les forêts, la distance minimum à la forêt est fixée à $15,00\text{m}$ selon l'alignement fixé au plan N° U. 116/11.

Aucune construction, même provisoire, n'est autorisée à l'intérieur de cet alignement.

Art. 8 Indices d'utilisation du sol

Les indices d'utilisation du sol sont fixés comme suit:

-Compartiments 1 et 2:	0,15
-Compartiment 3 :	0,20
-Compartiments 4 et 5:	0,25
-Compartiment 6 :	-

Les garages, pour autant qu'ils sont égrenés à la construction principale et ne comportent aucune autre affectation ne sont pas comptés dans l'indice.

Les balcons et loggias dont la profondeur est inférieure à $1,50\text{m}$ sont comptés dans la surface d'étage; pour ceux dont la profondeur est égale ou supérieure et qui sont couverts et fermés latéralement, leur surface est comptée à 50% dans le calcul de l'indice.

Art 9 Surfaces minima des parcelles

Les surfaces minima des parcelles sont fixées comme suit:

-Compartiments 1 et 2:	1.200m ²
-Compartiment 3 :	950m ²
-Compartiments 4 et 5:	800m ²
-Compartiment 6 :	-

En cas de groupement de deux maisons familiales, les surfaces minima peuvent être ramenées à:

-Compartiments 1 et 2:	1.600m ² au total
-Compartiment 3 :	1.400m ² au total
-Compartiments 4 et 5:	1.400m ² au total
-Compartiment 6 :	-

Art. 10 Hauteur et orientation des faîtes

La hauteur au faîte des bâtiments aura au maximum 8,50m par rapport au terrain naturel non modifié conformément aux gabarits qui figurent sur les coupes A-A et B-B du plan U. 116/11.

En règle générale les toitures seront à 2 pans, l'orientation des faîtes est fixée dans le plan N° U. 116/11.

Art. 11 Distance

La distance des constructions aux limites de propriétés est fixée à 5,00m.

Est réservé le cas d'un groupement de deux maisons familiales.

Art. 12 Nombre de niveaux

Le nombre de niveaux maximum est fixé à 2 (R+1), les combles sont habitables.

Chapitre 4 - ESTHETIQUE DES CONSTRUCTIONS

Art. 13 Volumétrie et implantation générale

La volumétrie et l'implantation générale doivent s'inspirer du plan N° U. 116/15.

Art. 14 Toiture

Les toitures seront couvertes de tuiles ou d'éternit de couleur brune ou rouge foncé; leur inclinaison doit être de 30° au minimum.

Les lucarnes sont autorisées pour autant qu'elles aient une largeur maximum de 1,50m hors tout; elles doivent être indépendantes et leur largeur réunie ne dépassera pas le 2/5 de celle du bâtiment; l'avant-toit règnera sur toute la longueur de la façade, le faîte des lucarnes sera toujours en dessous du niveau du faîte de la toiture.

Les verrières en toiture (type "Velux") n'auront pas une surface supérieure à 0,80m².

Art. 15 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 préférentiels sont la maçonnerie crépie et le revêtement bois; les revêtements en matériaux reconstitués ou synthétiques sont interdits; la polychromie doit être discrète et la couleur blanche est à utiliser avec discernement.

Chapitre 5 - AMENAGEMENTS EXTERIEURS

Art. 16 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 de parc extérieur.

Art. 17 Aménagements extérieurs

Le terrain naturel ne sera modifié que de ce qui est strictement nécessaire à l'implantation des bâtiments, aux accès et garages.

Les talus artificiels, sauf ceux nécessaires aux accès des garages et entrées, ne doivent pas dépasser 1,50m par rapport au terrain naturel, ils auront une pente maximum de 1:2.

Lorsque le terrain naturel est modifié, toutes mesures doivent être prises pour assurer la stabilité du terrain.

Art. 18 Murs de soutènement

Les murs de soutènement ne peuvent dépasser 1,20m de hauteur, sauf ceux nécessaires à la construction des accès aux garages.

Art. 19 Clôtures

Toutes les clôtures doivent complétées par une haie vive.

Art. 20 Aménagement des jardins et plantations

Un plan d'aménagement des jardins avec mention des cheminements, des terrasses et des plantations précisant les essences sera établi et joint au dossier d'enquête publique.

En règle générale, les talus naturels seront plantés d'arbustes.

Chapitre 6 - DISPOSITIONS FINALES

Art. 21 Convention

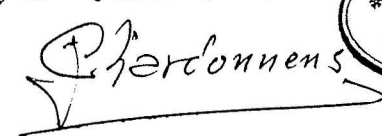
Toutes les dispositions relatives à la participation des propriétaires aux frais d'équipement, le moment et les conditions de reprise ou d'échange de terrains, droits de passage etc... doivent faire l'objet d'une convention écrite entre la Commune et les particuliers concernés.

Art. 22 Déroptions

Le Conseil communal peut, pour des motifs sûment justifiés, si aucun intérêt général ne s'y oppose et si la dérogation n'est pas contraire aux intentions du plan d'aménagement de détail, déroger aux dispositions du présent règlement sous réserve d'approbation par les instances cantonales. Ces dérogations ne peuvent en aucun cas créer un précédent.

Art. 23 Mise en vigueur

Le plan d'aménagement de détail et le présent règlement, mis à l'enquête publique du 10. Juin. 1977... au 21. Juillet. 1977. approuvé par le Conseil communal le 4. Août 1977..... entrent en vigueur dès approbation par le Conseil d'Etat

Le secrétaire,  Syndic:
P. Peronnens  Courvoisier

Approuvé par le Conseil d'Etat

Fribourg, le 10 JAN. 1978

Le Président,

Le Chancelier,

G. Kuhn 