

**COMMUNE DE DELLEY-PORTALBAN (SECTEUR
DELLEY)**

REGLEMENT COMMUNAL D'URBANISME (RCU)

PREMIERE PARTIE : DISPOSITIONS GENERALES

BUT

Le présent règlement d'urbanisme définit l'utilisation du territoire communal et fixe les prescriptions relatives à la construction, conservation et aux transformations de bâtiments et autres installations. Il a pour but un développement rationnel et harmonieux de la commune.

BASES LEGALES : DOCUMENTS DE LA PLANIFICATION CANTONALE, REGIONALE ET LOCALE

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, 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) Les plans directeurs :
 - d'utilisation du sol,
 - des circulations,
 - des infrastructures,
 - du paysage et des sites ;
- c) Le plan d'affectation des zones ;
- d) La réglementation relative au plan d'affectation des zones et à la police des constructions ;
- e) Le plan d'attribution des degrés de sensibilité au bruit ;
- f) Le rapport explicatif.

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).

CHAMP D'APPLICATION

Les prescriptions du règlement sont applicables à toutes les constructions et au sens de l'art. 146 LATEC ainsi qu'à tous les changements d'affectation du bâtiment, effectués sur l'ensemble du territoire communal.

DEROGATIONS

Des dérogations aux plans et à la réglementation communale y afférente ne sont accordées par le Conseil communal qu'avec l'accord préalable de la Direction des travaux publics et qu'aux conditions fixées par l'art. 55 LATeC. La procédure prévue aux articles 90 et suivants RELATeC est réservée.

DEUXIEME PARTIE : PRESCRIPTIONS DES ZONES

TITRE PREMIER : PRESCRIPTIONS GENERALES

ETAPES

Le plan d'affectation des zones prévoit deux 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'art. 87 LATeC.

Sont classés en seconde étape, les terrains pour lesquels la réalisation de l'équipement de base est réservée à une étape ultérieure. Il n'existe pour la commune aucune obligation de prendre en charge l'équipement de ceux-ci.

LIMITES DE CONSTRUCTION AUX ROUTES, DISTANCES A LA FORET, AUX HAIES NATURELLES AINSI QU'AUX RIVES DU LAC ET DE COURS D'EAU

1. Conformément à la loi sur les routes, les distances à celles-ci sont considérées comme limite minimale de construction. Dans le cadre de la réglementation communale ou d'un plan d'aménagement de détail, les alignements peuvent fixer de façon obligatoire l'implantation des constructions pour des motifs d'urbanisme et d'esthétique.
2. La distance minimale d'un bâtiment à la limite de la forêt est de 30,00 mètres, si le plan d'affectation des zones ou un plan d'aménagement de détail ne fixent pas de distances inférieures conformément au code forestier et sous réserve de l'accord du propriétaire de la forêt.
3. Il est interdit de couper les arbres au-dessus de la falaise sans autorisation du Service forestier cantonal et de la commune.
4. La distance minimale d'un bâtiment à une haie, une rangée ou un groupe d'arbres protégés par le plan d'affectation des zones, est fixée à 15,00 mètres, à moins que ce plan ou un plan d'aménagement de détail ne fixent d'autres distances.
5. A défaut d'autorisation préalable de la Direction des Travaux publics, la distance d'un bâtiment ou d'une installation à la limite du domaine public des lacs et cours d'eau est au minimum de 20,00 mètres ; il en est de même pour tout dépôt de matériaux, toute construction ou toute modification du terrain naturel.

TITRE DEUXIEME : DISPOSITIONS SPECIALES DE LA REGLEMENTATION DES ZONES

ZONE DE VILLAGE (ZV)

1. Caractère

Cette zone est réservée à l'habitation, aux constructions agricoles ainsi qu'aux activités artisanales ou commerciales ne provoquant pas de gêne pour le voisinage.

2. Indice d'utilisation

L'indice d'utilisation ne dépasse pas 0,6.

Les transformations de bâtiments figurant sur les annexes 2 et 3 sont soumis à l'article 57 al.5 du RELATeC.

3. Taux d'occupation

Pour les constructions nouvelles, le taux d'occupation est fixé au maximum à 50%.

4. Distance aux limites

Conformément à la LATeC et au RELATeC, pour les constructions nouvelles la distance aux limites est de 6 m. au minimum.

5. Hauteur

La hauteur totale admissible est de 12,00 mètres. La hauteur à l'intersection de la façade et de la toiture ne dépasse pas 8,50 mètres.

ZONE RESIDENTIELLE (ZR)

1. Caractère

Cette zone est réservée aux maisons familiales, individuelles, jumelées ou groupées. D'autres affectations réservées aux activités commerciales ou artisanales peuvent être exceptionnellement admises à condition qu'elles ne comportent aucune nuisance pour le voisinage et que leur dimension s'intègre au caractère du quartier.

2. Ordre des constructions

L'ordre non-contigu est la règle ; la construction de deux villas mitoyennes est admise. Des maisons groupées sont autorisées dans le cadre d'un plan d'aménagement de détail.

3. Indice d'utilisation

L'indice d'utilisation ne dépasse pas 0,30 pour les maisons individuelles. Lorsqu'il y a un groupement, l'indice maximum est fixé à 0,40.

4. Taux d'occupation

Le taux d'occupation ne dépasse pas 25% pour les maisons individuelles et 35 % pour les groupements.

5. Distance

La distance en limite minimum est de 4,00 mètres (5,50m. pour les constructions en bois).

6. Hauteur

La hauteur au faîte ne dépasse pas 8,00 mètres.

ZONE D'INTERET GENERAL (ZIG)

1. Caractère

Cette zone est réservée aux bâtiments, équipements et espaces d'utilité publique. Des bâtiments ou installations privés présentant un intérêt important pour la collectivité peuvent également être prévus dans cette zone.

2. Indice d'utilisation

L'indice d'utilisation ne dépasse pas 0,4.

3. Distance

La distance de base d'un bâtiment à la limite du fonds est au minimum égale à 6,00 mètres.

4. Hauteur

La hauteur au faite ne dépasse pas 12,00 mètres.

5. Maison de vacances

Les maisons de vacances situées dans cette zone doivent respecter l'art. 3 de l'arrêté du 26 avril 1983 instaurant des mesures concernant les maisons de vacances sur le domaine public et privé de l'Etat au bord du lac de Neuchâtel.

ZONE DE CAMPING-CARAVANING (ZCC)

Prescriptions

Cette zone est régie par un règlement spécial.

ZONE ARTISANALE (ZA)

1. Caractère

Cette zone réservée à l'artisanat et à la petite industrie.

2. Logements

Seules les habitations destinées au personnel de garde sont autorisées dans cette zone.

3. Indice d'utilisation

L'indice d'utilisation ne dépasse pas 0,5.

4. Taux d'occupation

Le taux d'occupation ne dépasse pas 35 %.

5. Distance

La distance de base d'un bâtiment à la limite du fonds est au minimum égale à 5,00 mètres.

6. Hauteur

La hauteur totale ne dépasse pas 8,00 mètres.

ZONE DE LA PROTECTION DE LA NATURE (ZPN)

1. Caractère

Cette zone est destinée à la protection des rives du lac et des roselières.

2. Prescriptions

Cette zone doit être laissée dans son état naturel.

3. Maison de vacances

Les maisons de vacances situées dans cette zone doivent respecter l'art. 2 de l'arrêté du 26 avril 1983 instaurant des mesures concernant les maisons de vacances sur le domaine public et privé de l'Etat au bord du lac de Neuchâtel.

ZONE AGRICOLE (ZA)

1. Caractère

La zone agricole comprend :

- a) Les terrains qui se prêtent à l'exploitation agricole et horticole ;
- b) Les terrains qui dans l'intérêt général doivent être utilisés par l'agriculture.

2. Constructions nouvelles

Les constructions nouvelles nécessaires à l'exploitation agricole ou horticole ainsi que celles dont l'implantation est imposée par leur destination peuvent être autorisées.

3. Changement d'affectation partiel, transformations partielles, rénovations et reconstructions d'ouvrages

Les changements d'affectation partiels, transformations partielles, rénovations et reconstructions d'ouvrages sont autorisés conformément à l'article 58 alinéas 2 à 4 de la loi cantonale.

SECTEUR DE L'ANCIENNE LOCALITE A PRESCRIPTIONS PARTICULIERES

1. Caractère

Ce secteur constitue l'agglomération d'origine du village et du château.

2. Prescription

Toute construction nouvelle ou transformation de bâtiments existants doit s'intégrer à l'architecture de ce site bâti.

Le genre, le volume, la forme du toit, les matériaux et les couleurs des constructions nouvelles, transformées ou rénovées, de même que l'aménagement extérieur doivent être déterminés en fonction des caractéristiques particulières du site bâti.

Une demande préalable au sens de l'art. 184 LArT est obligatoire pour toute demande de permis de construire. De plus, elle nécessite le préavis de l'OCAT et de la CBC.

SECTEUR D'AMENAGEMENT DE DETAIL OBLIGATOIRE

1. Caractère

La procédure de plan d'aménagement de détail vise à un équipement et un parcellement rationnels, à l'harmonie des volumes et à une bonne intégration dans le paysage.

2. Prescriptions

Le plan d'affectation des zones indique les secteurs pour lesquels un plan d'aménagement de détail est obligatoire. Dans ces secteurs, aucune autorisation de construire ne sera accordée si elle ne correspond pas à un plan d'aménagement de détail approuvé.

Les frais d'établissement des plans d'aménagement de détail et leur exécution sont à la charge des propriétaires.

SITES ARCHEOLOGIQUE PROTEGES

1. Le plan d'affectation des zones implique les sites archéologiques protégés au sens de l'art. 63 LArT.

2. Dans ces sites aucun travail de construction, au sens de règles de police des constructions, ne peut être effectué sans l'autorisation de la Direction de l'instruction publique et des affaires culturelles (DIPAC). Une autorisation peut notamment être livrée lorsque les travaux sont destinés à la mise en valeur des sites.

La procédure de permis de construire est réservée.

PERIMETRE ARCHEOLOGIQUE

1. Une demande préalable auprès du Conseil communal, du Service archéologique cantonal (SAC) et de l'Office des constructions et de l'aménagement du territoire (OCAT) est obligatoire pour toute nouvelle construction ou modification de bâtiments existants, au sens des règles de police des constructions, ainsi que pour toute modification de l'état actuel du terrain, dans les périmètres archéologiques indiqués au plan d'affectation des zones.
2. Dans ces périmètres, le SAC est autorisé à effectuer les sondages et les fouilles nécessaires conformément aux art. 37 à 40 LPBC. Le préavis du SAC en cas de demande de permis de construire dans ces périmètres est requis. De plus, les dispositions des art. 35 LPBC et 63 al. 4 LATeC sont notamment réservées. La procédure de permis de construire est réservée.

BATIMENTS D'INTERET PARTICULIER

Le plan d'affectation des zones et le plan directeur du paysage indiquent les bâtiments dignes de protection dont la liste, avec leurs numéros d'incendie et de cadastre, fait partie intégrante du présent règlement (cf. Annexe). Les bâtiments doivent être conservés dans leur substance et composantes principales. Pour toute modification intérieure et extérieure, une demande préalable au sens de l'art. 184 LATeC est obligatoire et nécessite l'approbation de l'OCAT et de la CBC, quelles que soient la nature et l'importance des modifications.

TROISIEME PARTIE : PRESCRIPTION DE POLICE DE
CONSTRUCTION ET AUTRES DISPOSITIONS

STATIONNEMENT DES VEHICULES

1. Chaque propriétaire qui fait bâtir, transformer ou agrandir une ou plusieurs constructions est tenu de prévoir et d'aménager sur son terrain des places de stationnement calculées sur la base des normes de l'Union suisse des Professionnels de la Route 640 601 a, et notamment ;
 - pour les maisons individuelles : 2 places
 - pour les immeubles : 1 place pour 80 m² de surface brute de plancher, mais au minimum, 1 par appartement.
2. Les normes de l'Union suisse des Professionnels de la Route sont applicables pour les exigences techniques concernant la construction des places de stationnement.
3. Le Conseil communal peut fixer la proportion des places de stationnement souterraines. Les toitures des garages souterrains doivent être couvertes de 30 cm de terre végétale et aménagées en surfaces vertes.
4. Le Conseil communal se réserve le droit d'exiger à tout moment la réadaptation du nombre des places de stationnement, particulièrement dans le cas de modifications d'utilisation et de fonction de bâtiment existants.
5. Si le propriétaire se trouve dans l'impossibilité de réaliser les places de stationnement nécessaires, il sera astreint à payer à la commune une contribution qui sera fixée par un règlement communal concernant les émoluments et les contributions de remplacement en matière d'aménagement du territoire et de constructions. Cette contribution ne donne pas droit à l'utilisation exclusive des places de stationnement.

PLANTATIONS

1. Lors de toute construction nouvelle, le propriétaire est tenu d'aménager des plantations d'arbres et de verdure. Les plantations ne doivent pas gêner les vues éloignées des parcelles voisines.
2. Pour des raisons d'intégration au paysage, les essences indigènes sont à recommander.

ELEMENT D'INTERET HISTORIQUE ET ARCHEOLOGIQUE

1. Si des éléments d'intérêt historique ou archéologique sont découverts lors de travaux de construction ou de transformation (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 l'OCAT ou le Conservateur des Monuments historiques ou l'Archéologue cantonal ordonnent les mesures appropriées.
2. 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.

QUATRIEME PARTIE : DISPOSITIONS PENALES

CONTRAVENTIONS

Les contraventions aux présentes dispositions sont passibles des sanctions prévues à l'article 199 LATeC.

CINQUIEME PARTIE : DISPOSITIONS FINALES

ABROGATION

Dès l'entrée en vigueur du présent règlement, sont abrogés :

- a) toutes les dispositions contraires au plan d'affectation des zones et à son règlement ;
- b) Le plan de zones et le règlement communal d'urbanisme approuvés le 11 décembre 1979 ainsi que les modifications des 5 mars 1985, 28 mai 1985, 7 décembre 1987, 29 mars 1988 et 6 décembre 1988.

ENTREE EN VIGUEUR

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

* * * * *

MISE À L'ENQUETE PUBLIQUE

Le présent règlement a été mis à l'enquête publique avec le plan d'affectation des zones du 20 juillet au 20 août 1990, du 18 janvier au 18 février 1991, du 2 septembre au 2 octobre 1994, et du au

ADOPTION PAR LE CONSEIL COMMUNAL

Delley, le 21.8.1995

Approuvé par la Direction des travaux publics, Fribourg, le 6 nov. 1996