



Commune de Surpierre

**Révision du plan d'aménagement de détail (PAD) « Beauregard »
Règlement
Enquête publique et approbation**

Mise à l'enquête publique par publication dans la Feuille officielle n° 48 du 28 novembre 2014

Adopté par le Conseil communal de Surpierre, le 27 juillet 2015

La Secrétaire

N. Corboud

Le Syndic

[Signature]



Approuvé par la Direction de l'aménagement,
de l'environnement et des constructions,

le 29 JUIN 2016

Le Conseiller d'Etat, Directeur

[Signature]



24 novembre 2014

12028-Surpierre-PAD-Beaure-règlement.docx

ARCHAM ET PARTENAIRES SA

Aménagement du territoire et urbanisme

Route du Jura 12, case postale 9, 1706 Fribourg
tél 026 347 10 90, fax 026 347 10 91
info@archam.ch, www.archam.ch

Table des Matières

1	Dispositions générales	5
Art. 1	Buts	5
Art. 2	Cadre légal	5
Art. 3	Composition du PAD et nature juridique	5
Art. 4	Périmètre du PAD	5
2	Affectation et construction	6
2.1	Secteur Ouest	6
Art. 5	Destination	6
Art. 6	Indices	6
Art. 7	Distance à la limite	6
Art. 8	Distance aux routes	6
Art. 9	Hauteurs	6
Art. 10	Niveaux	6
Art. 11	Toitures	6
Art. 12	Matériaux et teintes	7
2.2	Secteur Est	7
Art. 13	Destination	7
Art. 14	Indices	7
Art. 15	Périmètres d'évolution	7
Art. 16	Volume et orientation des bâtiments	7
Art. 17	Aires d'accès	7
Art. 18	Distance à la limite	8
Art. 19	Distance à la route	8
Art. 20	Hauteur totale	8
Art. 21	Niveaux	8
Art. 22	Toitures	8
Art. 23	Architecture, matériaux et teintes	8
3	Equipements	9
Art. 24	Equipements routiers	9
Art. 25	Mobilité douce	9
Art. 26	Stationnement	9
Art. 27	Evacuation des eaux	9

4	Environnement et autres prescriptions	10
	Art. 28 Aménagements extérieurs et modifications du terrain.....	10
	Art. 29 Bandes vertes.....	10
	Art. 30 Eléments de végétation projetés	10
	Art. 31 Abris protection civile.....	10
5	Dispositions finales.....	11
	Art. 32 Entrée en vigueur	11

1 Dispositions générales

Art. 1 Buts

- 1 Le présent règlement fixe les prescriptions relatives au plan d'aménagement de détail (PAD) « Beauregard » situé dans la commune de Surpierre.
- 2 Le but est de trouver une solution urbanistique et architecturale de qualité pour assurer l'intégration d'un nouveau quartier résidentiel dans la topographie existante.

Art. 2 Cadre légal

- 1 Le PAD « Beauregard » se base sur les dispositions de la législation cantonale en la matière et sur celles prévues par le plan d'aménagement local.
- 2 Le règlement communal d'urbanisme (RCU) demeure applicable pour tout ce qui ne figure pas dans le présent règlement.

Art. 3 Composition du PAD et nature juridique

- 1 Le PAD « Beauregard » comprend les documents suivants, qui sont contraignants pour les autorités et les particuliers:
 - le plan d'implantation à l'échelle 1 : 500;
 - le présent règlement.
- 2 Il est accompagné du rapport explicatif n'ayant pas de portée contraignante.

Art. 4 Périmètre du PAD

Le PAD « Beauregard » est délimité par le périmètre défini dans le plan d'implantation à l'échelle 1 : 500.

2 Affectation et construction

2.1 Secteur Ouest

Art. 5 Destination

Le secteur Ouest est réservé aux habitations individuelles (art. 55 ReLATEC).

Art. 6 Indices

- 1 L'indice brut d'utilisation du sol maximum est fixé à 0,50.
- 2 L'indice d'occupation du sol maximum est fixé à 0,25.

Art. 7 Distance à la limite

La distance à la limite d'un fonds est de 5,00 mètres au minimum. L'art. 82 ReLATEC est applicable.

Art. 8 Distance aux routes

- 1 La distance à la limite des Route de Vigny et de Beauregard est de 5,00 mètres au minimum.
- 2 Pour les petites constructions et annexes (ch. 2.2 et 2.3 annexe AIHC¹) dont la longueur ne dépasse pas 8,00 mètres et la hauteur ne dépasse pas 3,50 mètres, la distance à la limite de la Route de Beauregard (route de desserte) est de 2,50 mètres au minimum. L'alinéa 3 est réservé.
- 3 Les garages doivent être implantés à une distance suffisante de la route pour qu'une place de manœuvre soit garantie, qui sert aussi de place de parc pour les visiteurs.

Art. 9 Hauteurs

- 1 La hauteur totale des bâtiments est fixée à 8,50 mètres au maximum.
- 2 La hauteur de façade à la gouttière est fixée à 6,50 mètres au maximum.

Art. 10 Niveaux

Le nombre d'étages est fixé à 1 au maximum, plus combles selon AIHC.

Art. 11 Toitures

- 1 Seules les toitures à 2 pans réguliers sont admises.
- 2 L'orientation des faites est parallèle aux courbes de niveau.
- 3 Les toitures seront couvertes de tuiles de terre cuite ou d'ardoises fibrociment.
- 4 Pour les petites constructions et annexes (ch. 2.2 et 2.3 annexe AIHC) dont la longueur ne dépasse pas 8,00 mètres et la hauteur ne dépasse pas 3,50 mètres, la forme et la couverture des toitures sont libres.

¹ Accord intercantonal harmonisant la terminologie dans le domaine des constructions (AIHC). Il s'agit d'une annexe du RELATEC.

Art. 12 Matériaux et teintes

- 1 Les matériaux et teintes des toitures et façades doivent être choisis de manière à assurer une bonne intégration des constructions dans le site.
- 2 Des échantillons relatifs aux toitures et aux façades seront soumis au Conseil communal pour approbation dans le cadre de la demande de permis de construire.

2.2 Secteur Est

Art. 13 Destination

- 1 Le secteur Est est réservé à l'habitation.
- 2 Au maximum 2 bâtiments par périmètre d'évolution sont admis.
- 3 Chaque bâtiment contiendra une seule unité de logement. Un studio complémentaire par bâtiment est admis.

Art. 14 Indices

- 1 L'indice brut d'utilisation du sol maximum est fixé à 0,50.
- 2 L'indice d'occupation du sol maximum est fixé à 0,25.

Art. 15 Périmètres d'évolution

- 1 L'implantation des bâtiments, petites constructions et annexes est réglée par les périmètres d'évolution (A et B) définis sur le plan d'implantation à l'échelle 1 : 500.
Des bâtiments, petites constructions et annexes à l'extérieur des périmètres d'évolution (A et B) sont interdits. L'art. 17 al. 2 est réservé.
- 2 A l'intérieur des périmètres d'évolution, les bâtiments seront groupés, à savoir juxtaposés (habitation jumelées) ou implantés avec une distance entre bâtiments de 15,00 mètres au maximum.

Art. 16 Volume et orientation des bâtiments

- 1 Les volumes principaux des bâtiments (hors sol) auront une forme allongée et seront implantés parallèlement aux courbes de niveau (façades principales côté aval parallèlement aux courbes de niveau).
- 2 La largeur des bâtiments principaux (volume hors sol, sans annexe) est fixée à 10,00 mètres au maximum. La longueur d'un bâtiment (sans annexe) sera au minimum une fois et demie la largeur du bâtiment (sans annexe).

Art. 17 Aires d'accès

- 1 Les aires d'accès sont destinées aux accès privés et au stationnement.

- 2 Les couverts à voitures ou garages dont la longueur ne dépasse pas 8,00 mètres et la hauteur ne dépasse pas 3,50 mètres sont admis. L'article 19 alinéas 2 et 3 sont réservés.
- 3 La hauteur des murs de soutènement ou de clôture ne peut pas dépasser 1,80 mètres.

Art. 18 Distance à la limite

La distance à la limite d'un fonds est réglée par les périmètres d'évolution (A et B).

Art. 19 Distance à la route

- 1 La distance des constructions à la limite de la Route de Beaugard est réglée par les périmètres d'évolution (A et B).
- 2 Pour les couverts à voitures ou garages à l'intérieur des aires d'accès, la distance à la limite de la Route de Beaugard est de 2,50 mètres au minimum. L'alinéa 3 est réservé.
- 3 Les garages doivent être implantés à une distance suffisante de la route pour qu'une place de manœuvre soit garantie, qui sert aussi de place de parc pour les visiteurs.

Art. 20 Hauteur totale

- 1 La hauteur totale maximum des bâtiments est fixée
 - à 8,50 mètres dans les périmètres d'évolution A;
 - à 7,50 mètres dans les périmètres d'évolution B.
- 2 La hauteur de façade côté aval est fixée à 7,50 mètres au maximum.

Art. 21 Niveaux

- 1 Le nombre d'étages est fixé à 2 au maximum,
 - plus attique selon l'AIHC dans les périmètres d'évolution A;
 - sans attique dans les périmètres d'évolution B.
- 2 Lors de demi-niveaux, le nombre d'étages est compté indépendamment pour chaque corps de bâtiment (ch. 6.1 annexe AIHC).

Art. 22 Toitures

- 1 Seules les toitures plates ou à 2 pans réguliers avec une pente de 12% au maximum sont admises.
- 2 A l'exception des parties aménagées comme terrasses, les toitures seront végétalisées.

Art. 23 Architecture, matériaux et teintes

- 1 Les bâtiments seront construits en gardant une homogénéité architecturale.
- 2 Les matériaux et teintes des façades doivent être choisis de manière à assurer une bonne intégration des constructions dans le site.
- 3 Des échantillons relatifs aux toitures et aux façades seront soumis au Conseil communal pour approbation dans le cadre de la demande de permis de construire.

3 Equipements

Art. 24 Equipements routiers

- 1 La desserte pour le trafic individuel motorisé est garantie par la route de desserte (Route de Beauregard) indiquée sur le plan d'implantation à l'échelle 1 : 500.
- 2 La largeur de la chaussée de la Route de Beauregard est fixée:
 - à 5,00 mètres à l'intérieur du secteur Ouest (route existante);
 - à 4,20 mètres à l'intérieur du secteur Est.
- ~~3 Une place de rebroussement à l'extrémité nord-est de la route de Beauregard doit être aménagée.~~
- 4 Les accès privés aux parcelles se feront depuis les Routes de Beauregard et de Vigny. L'emplacement des accès privés sur le plan d'implantation à l'échelle 1 : 500 est uniquement indicatif et peut être adapté en fonction des projets de construction concrets (pour le secteur Est: à l'intérieur des aires d'accès uniquement).

Voir décision d'appro-
bation de la DAEC du
29 JUN 2016

Art. 25 Mobilité douce

- 1 Un cheminement piétonnier entre la route de Beauregard et la route de Vigny doit être aménagé. Il est ouvert au public.
- 2 Un trottoir doit être aménagé sur la route de Vigny, depuis le débouché de la route de Beauregard en direction du centre du village.
- 3 La largeur du trottoir et du cheminement piétonnier est fixée à 1,65 mètres au minimum.

Art. 26 Stationnement

Le dimensionnement de l'offre en stationnement doit se faire sur la base des normes VSS 640 281 de 2006 (pour les voitures) et 640 065 de 2011 (pour les vélos).

Art. 27 Evacuation des eaux

- 1 L'évacuation des eaux doit être prévue en mode séparatif, avec raccordement des eaux usées aux égouts publics.
- 2 Le permis pour l'équipement de détail (PED) doit indiquer clairement quelles mesures d'infiltration ou de rétention doivent le cas échéant être mises en place pour les nouvelles constructions.

4 Environnement et autres prescriptions

Art. 28 Aménagements extérieurs et modifications du terrain

- 1 A l'extérieur des périmètres d'évolution et des aires d'accès, la différence entre le niveau du terrain naturel et le niveau du terrain aménagé ne doit pas excéder 1,20 mètres. De plus, les aménagements doivent être adaptés à la topographie existante. Le terrain aménagé doit être en harmonie avec les parcelles voisines.
- 2 Le long du périmètre du PAD, aucun mur de soutènement ou clôture de type « fermé » (mur, paroi, haie dense etc.) n'est admis. Les talus ne peuvent pas dépasser une ligne correspondant à un rapport de 2 : 3 (2 = hauteur, 3 = longueur) selon l'art. 59 al. 1 ReLATeC.

Art. 29 Bandes vertes

- 1 Les bandes vertes définies sur le plan d'implantation à l'échelle 1 : 500 ont pour objectif de garantir la perception du terrain naturel avec sa pente significative.
- 2 La différence entre le niveau du terrain naturel et le niveau du terrain aménagé ne doit pas excéder 0,50 mètres.
- 3 Aucune construction ou installation n'est admise, à l'exception des équipements mentionnés sur le plan d'implantation à l'échelle 1 : 500
- 4 Aucun mur de soutènement ou clôture de type « fermé » (mur, paroi, haie dense etc.) n'est admis.

Art. 30 Eléments de végétation projetés

- 1 Des arbres isolés (typologie: essence indigène à haute tige) doivent être aménagés selon le plan d'implantation à l'échelle 1 : 500. L'emplacement peut être légèrement adapté au parcellaire.
- 2 Des haies (typologie : essence indigène) doivent être aménagés selon le plan d'implantation à l'échelle 1 : 500. L'emplacement peut être légèrement adapté au parcellaire, mais l'orientation et la continuité des haies doivent être maintenues telles que définies sur le plan.

Art. 31 Abris protection civile

- 1 Le quartier est soumis à l'obligation de construire des abris selon la loi fédérale et cantonale sur la protection civile.
- 2 Les places nécessaires doivent être réalisées selon les ITAP 84 (règle des 2/3 applicable).
- 3 La coordination pour la réalisation d'un ou deux abris privés communs se fait par la Commune et le promoteur.
- 4 Les droits d'utilisation et d'entretien seront réglés par convention et inscrits au registre foncier.

5 Dispositions finales

Art. 32 Entrée en vigueur

La présente révision du PAD « Beauregard » entre en vigueur dès son approbation par la DAEC.

