

## 1. PAD « EN MONTILLIER »

Le PAD a été approuvé le 12 décembre 2001 puis modifié respectivement le 04 février 2002 et le 19 décembre 2011.

|            |   |  |
|------------|---|--|
| <b>PAD</b> | > Parcelles libres <sup>1</sup> :   | 549, 119, 1054, 1052, 1051, 1049   |
|            | > Dispositions complémentaires :  | La modification du 19.12.2011 concernait uniquement le secteur C, délimité sur le plan d'implantation n°10'084-10c |
|            |   | <u>Affectation</u> : ZRFD (anciennement R1)  |
|            |   | <u>Ordre des constructions</u> : Non contigu   |
|            |   | <u>Constructions de minime importance</u> :  |
|            |   | – Implantation hors périmètre d'implantation autorisée pour autant que ReLATEC soit respecté                       |
|            |   | – Toits plats autorisés  |
|            |   | <u>Toiture</u> :   |
|            |   | – A pans   |
|            |   | – Faîte parallèle aux routes de desserte   |
|            |   | <u>Façades</u> :   |
|            |   | – Maçonnerie crépie et béton apparent  |
|            |   | – Interdiction des chalets de montagne   |
|            |   | – Polychromie discrète.  |
|            | <u>Paysage</u> : Intégration des constructions dans le paysage                |  |
|            | <u>Distances à la limite</u> : dl = 4.00m                                     |  |
|            | <u>Distance à la haie</u> : Mesurée selon le plan d'implantation 10'084-10c   |  |
|            | <u>Stationnement</u> : Suppression des places de parcs supplémentaires        |  |
|            | <u>Clôtures</u> :   |  |
|            | – Clôtures légères avec treillis admises avec haie vive d'essence indigène    |  |
|            | – Implantation à moins de 75cm du bord de la chaussée                         |  |
|            | <u>Plantations</u> : Respect des distances aux limites selon ReLATEC          |  |
|            | <u>Chemins piétons</u> : Elargissement de l'espace public « Route communale » |  |

<sup>1</sup> Observations réalisées à partir du fond de plan de la révision du PAL, et du guichet cartographique cantonal présentant les bâtiments en projet.

|  |  |   |
|--|--|---|
|  |  | <p>en y implantant cheminement piétonnier supplémentaire pour assurer lien entre le PAD Montillier et le centre village</p>   |
|  |  | <p><u>Topographie :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Adaptation nécessaire de la distribution de l'aire constructible</li> <li>- Suppression de l'implantation impérative des murs avec longueur de réalisation minimum</li> <li>- Suppression de la surface réservée à un espace public à l'ouest car proximité place de jeux de l'école et place publique adjacente</li> </ul>  |
|  | <p>&gt; Dispositions relatives dans les PAL et RCU révisés</p> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ordre des constructions : Identique au RCU, art. « ZRFD »</li> <li>- IBUS : Conversion LATeC. Conforme au RCU, art. « ZRFD »</li> <li>- IOS : Conversion LATeC. Conforme au RCU, art. « ZRFD »</li> <li>- Distance à la limite : Identique au RCU, art« ZRFD »</li> <li>- Distance à la haie : Traitée dans le RCU, art. « Distances aux routes, aux haies naturelles, aux rangées d'arbres et à la forêt » et son annexe</li> <li>- Stationnement : Traitée dans le RCU, art. « Stationnement des véhicules »</li> <li>- Cheminements piétons : Traitée dans le plan directeur des circulations</li> <li>- Constructions de minime importance : Aucune disposition dans le RCU</li> <li>- Toiture : Aucune disposition dans le RCU</li> <li>- Façade : Traitée dans le RCU, art. « Autres prescriptions » concernant les matériaux et les couleurs</li> <li>- Plantations : Traitée dans le RCU, art. « Aménagements extérieurs » concernant les plantations</li> <li>- Topographie : Aucune disposition dans le RCU</li> <li>- Paysage : Aucune disposition dans le RCU</li> </ul> |

**L'abrogation du PAD est proposée**, le périmètre s'intégrant dans les nouvelles dispositions constructives de la zone résidentielle à faible densité (ZRFD).

Afin d'assurer une intégration architecturale et paysagère optimale, les mesures suivantes sont proposées :

- Définition de prescriptions particulières pour ce secteur :
  - o Toitures à 2 pans, orientation du faite parallèle aux routes de desserte pour les bâtiments principaux.
  - o Harmonie des nouvelles constructions avec le bâti existant et le paysage.
  - o Clôtures légères avec treillis admises avec haie vive d'essence indigène et implantation à moins de 75cm du bord de la chaussée.

## 2. PAD « LES COMBES »

Le PAD a été approuvé le 10 décembre 1991. Il a été modifié respectivement les 29 novembre 1995, 28 avril 2004 et 30 mars 2012.

|                                   |   |
|-----------------------------------|---|
| > Parcelles libres <sup>1</sup> : | Aucune  |
| > Dispositions complémentaires :  | <p><u>Affectation</u> : ZRFD (anciennement R1)</p> <p><u>Définition de sous-périmètres</u> :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- A1 : Groupements de maisons familiales. Plan d'implantation obligatoire avant occupation</li><li>- B1, B2, B3 : Maisons individuelles</li></ul> <p>Activités de services admises pour autant que prescriptions relatives à protection de l'environnement soient respectées</p> <p><u>Réalisation</u> : Par étapes</p> <p><u>Distances aux routes</u> :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- 8.00m de l'axe de la route</li><li>- Construction peuvent être implantées en retrait de ces distances</li></ul> <p><u>Limites de parcelles</u> :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Plans U.500/20, 356.1 et PAD-101 fixent les limites de parcelles</li><li>- Elles peuvent être divisées en cas de maisons jumelles</li><li>- Modifications de minime importance admises</li></ul> <p><u>Aire d'implantation</u> : Délimitée pour chaque parcelle selon les plans U.500/20, 356.1 et PAD-101</p> <p><u>Distance aux limites</u> : 5.00m</p> <p><u>Toitures</u> : 2 pans de même pente</p> <p><u>Hauteurs</u> :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- A1, B1, B2 : Hauteur totale = 8.50m</li><li>- B3 : 8.50m par rapport à l'altitude de référence définie au plan 356.1</li></ul> <p><u>IBUS</u> :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- A1 : 0.60</li></ul> |

<sup>1</sup> Observations réalisées à partir du fond de plan de la révision du PAL, et du guichet cartographique cantonal présentant les bâtiments en projet.

|  |  |   |
|--|--|---|
|  |  | <ul style="list-style-type: none"> <li>- B1, B2, B3 : 0.47</li> </ul> <p><u>IOS :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- A1 : 35%</li> <li>- B1, B2, B3 : 25%</li> </ul> <p><u>Garage et ouvrages de minime importance :</u> Implantation possible en dehors des aires d'implantation</p> <p><u>Stationnement :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- A1 : min. 2 places y.c. garage, ainsi qu'une place visiteur pour 4 lgmts</li> <li>- B1, B2, B3 : 2 places y.c. garage</li> </ul> <p><u>Clôtures :</u> Complétées par la plantation d'une haie</p>  |
|  | > LATEC / ReLATEC                                    | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Adaptation des indices selon LATEC (IBUS, IOS)</li> </ul>  |
|  | > Dispositions relatives dans les PAL et RCU révisés | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Destination : Identique au RCU, art. « ZRFD »</li> <li>- Réalisation : Les étapes prédéfinies sont réalisées</li> <li>- Distance aux routes : Traitée dans le RCU, art. « distances aux routes, aux haies naturelles, aux rangées d'arbres et à la forêt »</li> <li>- Modifications minime des limites de parcelles : Renvoi dans le RCU à l'art. 58 LATEC</li> <li>- Distances aux limites : Distance min. légale = 4.00m. Traité dan le RCU, art. « ZRFD »</li> <li>- Toiture : Aucune disposition dans le RCU</li> <li>- Hauteurs : Identique au RCU, art. « ZRFD », excepté secteur B3</li> <li>- IBUS : Conversion LATEC. Conforme au RCU, art. « ZRFD »</li> <li>- IOS : Conversion LATEC. Conforme au RCU, art. « ZRFD »</li> <li>- Stationnement : Traité dans le RCU, art. « Stationnement des véhicules »</li> <li>- Clôture : Aucune disposition dans le RCU</li> </ul> |

**L'abrogation du PAD est proposée**, le périmètre s'intégrant dans les nouvelles dispositions constructives de la zone résidentielle à faible densité (ZRFD).

Afin d'assurer une intégration architecturale et paysagère optimale, les mesures suivantes sont proposées :

- Définition de prescriptions particulières pour ce secteur :
  - o Clôtures admises avec haie vive d'essence indigène et implantation à moins de 75cm du bord de la chaussée.

### 3. PAD « SOUS REMAUFENS »

Le PAD a été approuvé le 29 octobre 1985.

|   |                                  |  |
|---|----------------------------------|--|
| <b>PAD</b>  | > Parcelles libres <sup>1</sup>  | Aucune   |
|   | > Dispositions complémentaires : | <u>Affectation</u> : ZACT (anciennement ACT)   |
|   |                                  | <u>Destination</u> : Halles de dépôt et de montage. Aucun habitant permanent prévu   |
|   |                                  | <u>Stationnement</u> : Dimensionnement des places de stationnement prévu pour 43 véhicules   |
|   |                                  | <u>Taux d'occupation</u> : 40%   |
|   |                                  | <u>Mode de réalisation</u> : 4 étapes  |
|   |                                  | <u>Aménagement routier</u> :   |
|   |                                  | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Accès depuis route cantonale</li> <li>- Accès bâtiments depuis route de desserte en amont de la zone et parallèle route cantonale</li> <li>- Route de desserte répartit les véhicules sur les aires de stationnements</li> <li>- Pente de 10% acceptable car faible longueur (36.00m)</li> <li>- Aménagements tiennent compte aux lignes de visibilité nécessaires au droit du débouché sur la route cantonale</li> </ul> |
|   |                                  | <u>Assainissement</u> :  |
|   |                                  | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Système séparatif</li> <li>- Eaux claires provenant de la part des surfaces étanches sont déversées dans le Tatrel (ruisseau)</li> </ul>  |
| <u>Adduction</u> :  |                                  |  |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>- Renforcement conduite communale présente ou déplacement. Capacité suffisante pour assurer défense incendie. Pose d'un hydrant approximativement au centre de gravité des constructions envisagées</li> </ul> |                                  |  |
| <u>Services techniques</u>  |                                  |  |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>- Posés en fouille commune lors des travaux de canalisation</li> <li>- Alimentation électrique à partir d'une cabine transformatrice au sud de la zone artisanale</li> </ul>                                   |                                  |  |

<sup>1</sup> Observations réalisées à partir du fond de plan de la révision du PAL, et du guichet cartographique cantonal présentant les bâtiments en projet.

|  |  |   |
|--|--|---|
|  | > LATEC / ReLATEC                                    | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Terminologies</li> <li>- Nouveaux indices retenus (IBUS, ...)</li> </ul>   |
|  | > Dispositions relatives dans les PAL et RCU révisés | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Destination : Activités artisanales et industrielles légères, de services et de loisirs. Logements, dépôts et activités commerciales liés à activité principale sont autorisés</li> <li>- Stationnement : Traité dans le RCU, art. « Stationnement des véhicules»</li> <li>- IM : Conforme au RCU, art. « ZACT»</li> <li>- IOS : Conversion LATEC. Conforme au RCU, art. « ZACT»</li> <li>- Réalisation : Les étapes ont toutes été réalisées</li> <li>- Aménagement routier : Traité dans le plan directeur des circulations</li> <li>- Assainissement : Terrains complètement équipés</li> <li>- Adduction : Terrains complètement équipés</li> <li>- Services techniques : Terrains complètement équipés</li> </ul> |

**L'abrogation du PAD est proposée**, le périmètre s'intégrant dans les nouvelles dispositions constructives de la zone d'activités (ZACT).

#### 4. PAD « AU MARIOLLAN »

Le PAD a été approuvé le 16 août 1991.

|  |                                   |   |
|--|-----------------------------------|---|
| <b>PAD</b>   | > Parcelles libres <sup>1</sup> : | Aucune  |
|  | > Dispositions complémentaires :  | <u>Affectations</u> : ZRFD et ZRMD (anciennement R1 et R2)  |
|  |                                   | <u>Destination</u> : Construction d'un nouvel immeuble de 2X3 lgmts (3 lgmts de 4pcs, 3lgmts de 3pcs)   |
|  |                                   | <u>Véhicules</u> : 1 par lgmt soit, 24 (lgmts actuels) + 9 (3 <sup>ème</sup> immeuble)  |
|  |                                   | <u>Stationnement</u> : 61 places (28 couvertes, 33 ouvertes)  |
|  |                                   | <u>Report d'indice</u> : 600m <sup>2</sup> de l'art. 182 RF (en R2. Affectation de cet article modifiée le 21mars 2014 de R2 à R1) selon art. 58 ReLATEC. |
| <u>Indice d'utilisation du sol (y.c. report d'indice)</u> : 0.60 |                                   |   |

<sup>1</sup> Observations réalisées à partir du fond de plan de la révision du PAL, et du guichet cartographique cantonal présentant les bâtiments en projet.

|  |  |   |
|--|--|---|
|  |  | <p><u>Distances aux limites</u> : Définies dans plan n°4 d'implantation (5.00m et 8.00m)</p> <p><u>Distances entre immeubles</u> : Définies dans le plan n°4 d'implantation (8.00m entre deux surfaces incombustibles)</p> <p><u>Distance à l'axe de la route</u> : 12.00m</p> <p><u>Intégration, esthétique</u> : Conception de la même manière que les 2 immeubles existants sur art. 606 et 183 RF à l'exception des matériaux de façades (balcons, stores, balustrades, etc) qui sont réactualisés et polychromie améliorée</p> <p><u>Réalisation</u> : 2 immeubles déjà existants, le 3<sup>ème</sup> dès démarches administratives terminées</p>  |
|  | > LATEC / ReLATEC                                    | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Terminologies et références aux articles de loi</li> <li>- Nouveaux indices retenus (IBUS, ...)</li> </ul>   |
|  | > Dispositions relatives dans les PAL et RCU révisés | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Destination : Habitations collectives, activités de services et de petit artisanat compatibles</li> <li>- Stationnement : Traité dans le RCU, art. « Stationnement des véhicules»</li> <li>- IOS : Conversion LATEC. Conforme au RCU, art. « ZRMD »</li> <li>- IBUS : Conversion LATEC. Conforme au RCU, art. « ZRMD»</li> <li>- Distances aux limites : Distance min. légale = 4.00m. Traité dans le RCU, art. « ZRMD»</li> <li>- Distance à l'axe de la route : Traité dans le RCU, art. « Distances aux routes, aux haies naturelles, aux rangées d'arbres et à la forêt»</li> <li>- Intégration, esthétique : pour les matériaux et les couleurs, traitées dans l'art. « Autres prescriptions » concernant les matériaux et les couleurs. Pour le reste : Aucune disposition dans le RCU</li> <li>- Réalisation : Les étapes ont toutes été réalisées</li> </ul> |

**L'abrogation du PAD est proposée**, le périmètre s'intégrant dans les nouvelles dispositions constructives de la zone résidentielle moyenne densité (ZRMD). Aucune prescription particulière n'y est nécessaire.

## 5. PAD « ES CLOS»

Le PAD a été approuvé le 21 mai 2014.

|     |                                  |   |
|-----|----------------------------------|---|
| PAD | > Parcelle libre <sup>1</sup> :  | 188 (ce PAD ne concerne que cet article RF)   |
|     | > Dispositions complémentaires : | <u>Affectation</u> : ZV (anciennement V)  |
|     |                                  | <u>Destination</u> : Habitations collectives, Activités de commerce, artisanale, agricoles compatibles  |
|     |                                  | <u>Liaisons routières</u> : La desserte, à l'intérieur du périmètre, servira également aux articles 190 et ss situés à l'est du périmètre   |
|     |                                  | <u>IBUS</u> : 0.80  |
|     |                                  | <u>IOS</u> : 0.25   |
|     |                                  | <u>Ordre des constructions</u> : Non contigu<br>Constructions obligatoirement situées dans les périmètres d'implantation définis au plan PAD-101  |
|     |                                  | <u>Toitures</u> :<br><ul style="list-style-type: none"> <li>- A pans, pente minimum 18°</li> <li>- Revêtues de tuiles</li> </ul>  |
|     |                                  | <u>Hauteurs</u> : Fixées selon les altitudes définies au plan PAD-101<br><ul style="list-style-type: none"> <li>- 783.64m au max. au faite pour les immeubles</li> <li>- 772.00m pour fon du parking couvert</li> </ul>   |
|     |                                  | <u>Distances</u> :<br><ul style="list-style-type: none"> <li>- Limites de constructions le long des routes et du ruisseau définies par le plan</li> <li>- Distances aux limites : h/2, min. 6.25m</li> </ul>  |
|     |                                  | <u>Stationnement</u> : Conformément RCU en vigueur, aménagées que dans périmètres de zone de parcage :<br><ul style="list-style-type: none"> <li>- Studios et appartements de 2pcs : 1 case</li> <li>- Appartements de 3pcs et plus : 2 cases</li> <li>- Visiteurs : 1 case pour 3 lgmts</li> </ul> |
|     |                                  | <u>Orientation des constructions</u> : Dans les périmètres de constructions avec le faite parallèle aux courbes de niveau   |
|     |                                  | <u>Façades</u> :<br><ul style="list-style-type: none"> <li>- Unité des matériaux et absence d'effets graphiques et décors inutiles</li> </ul>   |

<sup>1</sup> Observations réalisées à partir du fond de plan de la révision du PAL, et du guichet cartographique cantonal présentant les bâtiments en projet.

|  |                   |  |
|--|-------------------|--|
|  |                   | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Polychromie discrète. Avis du CC demandé avant exécution des façades et autres éléments dominants</li> </ul>  |
|  |                   | <p><u>Aménagements extérieurs :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Clôtures : Conformes à la loi cantonale sur les routes et à la loi d'application du CCS du Canton de Fribourg. Dans courbes et approches, ne doivent pas gêner visibilité des usagers. Limite de servitude de passage cadastrée à 50cm du bord de la chaussée le long des routes privées</li> <li>- Bruits : DS II</li> <li>- Ruisseau : Contraintes relatives reportées au plan PAD-101 soit : <ul style="list-style-type: none"> <li>o Espace nécessaire à 6.00m de l'axe. Aucune construction même enterrées ni mouvement de terrain n'y sont autorisés</li> <li>o Distance des constructions hors sol à 10.00m de l'axe</li> <li>o Maintien de la végétation riveraine</li> </ul> </li> </ul> |
|  | > LATEC / ReLATEC | PAD adapté   |

**Le maintien du PAD est proposé.** En effet, celui-ci est déjà conforme aux législations en vigueur en raison de sa récente approbation (21 mai 2014). De plus, il rend contraignant pour le propriétaire de l'article RF concerné, la réalisation d'une route de desserte pour les articles RF voisins, encore non construits, et qui sont soumis à l'établissement d'un PAD obligatoire « La Planche ».

## CONCLUSION

L'inscription éventuelle de périmètres à prescriptions spéciales est laissée au libre choix de la Commune de Remaufens.

La procédure à suivre sera définie lors de la prochaine séance de la Commission d'aménagement et du Conseil communal en collaboration avec le bureau urbaplan, mandataire pour la révision du PAL de Remaufens.

Remarques urbaplan : Une séance de coordination a été menée le 17 juin 2014 entre M. Enderli, du SeCA et A. Nobs d'urbaplan. Lors de celle-ci les abrogations et le maintien des PAD ci-dessus ont été discutés et l'accord oral du SeCA a été donné.

Pour Urbaplan, Angélique Nobs