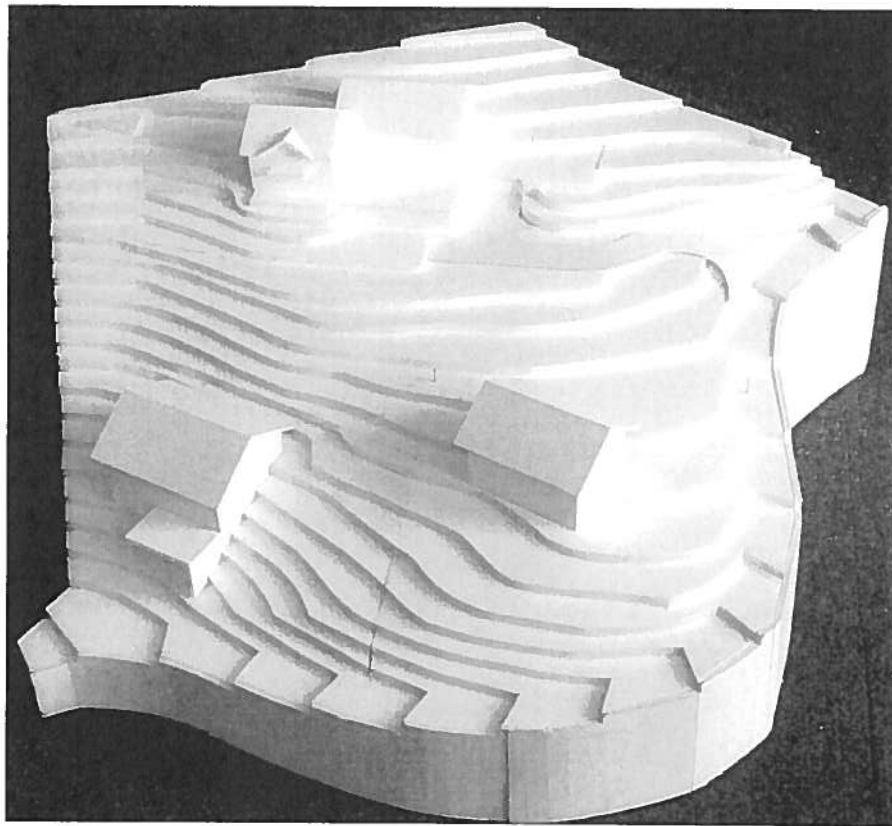


**COMMUNE DE BAS INTYAMON  
ESTAVANNENS-DESSUS  
PAD « LA TAILLISSE » ART. 3103  
PROPRIETE DE M. GÉRARD FARNAULT**

**REGLEMENT**



**Atelier d'architecture Bernard Rime SA  
Route de la Pâla 11 – 1630 Bulle**

## **TABLE DES MATIERES**

### **Dispositions générales**

- Art.1** Objectifs
- Art.2** Champ d'application
- Art.3** Bases légales
- Art.4** Documents et effets juridiques

### **Réglementation**

- Art.5** Zone
- Art.6** Caractère
- Art.7** Indice d'utilisation
- Art.8** Taux d'occupation
- Art.9** Limite de construction à l'axe de la route communale
- Art.10** Ordre des constructions
- Art.11** Distance aux limites et hauteur au faîte
- Art.12** Degré de sensibilité au bruit

### **Traitement architectural**

- Art.13** Mesures architecturales
- Art.14** Eléments en saillies
- Art.15** Eléments
- Art.16** Périmètres d'implantation

### **Aménagements extérieurs**

- Art.17** Aménagements extérieurs
- Art.18** Arborisation

### **Infrastructures et équipements techniques**

- Art.19** Infrastructures et équipements techniques
- Art.20** Etapes
- Art.21** Hydrogéologie

### **Dispositions finales**

- Art.22** Mise à l'enquête publique / entrée en vigueur

## **DISPOSITIONS GENERALES**

### **Art. 1 Objectifs**

Le présent règlement du PAD de Taillisse de l'article 3103 CT à Estavannens Dessus à pour objectif :

- de fixer des prescriptions relatives au plan d'aménagement de ce quartier,
- d'assurer une implantation cohérente des futures constructions en rapport avec la topographie et l'emplacement du terrain, en relation avec l'espace bâti du village d'Estavannens Dessus, classé d'importance nationale par l'ISOS,
- de déterminer les éléments nécessaires à la viabilisation de ce secteur aux moyen des infrastructures techniques, du traitement de l'espace collectif et du réseau de circulation,
- de compléter les dispositions du règlement communal d'urbanisme ( RCU)

Il fixe également :

- a) la destination des bâtiments
- b) les dispositions générales en matière d'implantation
- c) les prescriptions en matière d'architecture, de construction et d'aménagements extérieurs

### **Art. 2 Champ d'application**

Le présent règlement du PAD s'applique à l'intérieur du périmètre indiqué sur le plan annexé et comprends l'article n° 3103 CT de la commune de Bas Intyamon à Estavvannens Dessus.

### **Art. 3 Bases légales**

Les bases légales du PAD de Taillisse sont :

- a) La loi cantonale du 9 mai 1983 sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATeC)
- b) Le règlement d'exécution du 18 décembre 1984 de la loi cantonale sur l'aménagement du territoire et les constructions (RELATeC)
- c) La loi sur les routes du 15 décembre 1967 (LR)
- d) Le plan d'aménagement local (PAL) d'Estavannens
- e) La loi sur la protection des biens culturels du 7 novembre 1991 et son règlement d'exécution du 17 août 1993

### **Art. 4 Documents et effets juridiques**

Le plan de quartier (PAD) comprend les éléments suivants :

- a) Le présent règlement
- b) Les plans à l'échelle 1 :200 suivants :
  - Situation avec services techniques PAD/01 du 14.05.2008
  - Profils PAD/02 du 14.05.2008

## **REGLEMENTATION**

### **Art. 5 Zone**

Le PAD Taillisse se situe dans la zone résidentielle à faible densité avec prescriptions spéciales du PAL d'Estavannens, commune de Bas Intyamon. .

### **Art. 6 Caractère**

Cet ensemble est réservé aux habitations familiales individuelles.  
Des activités de services et de commerces sont tolérées, pour autant qu'elles soient compatibles avec le caractère de cet ensemble.

### **Art. 7 Indice d'utilisation**

L'indice d'utilisation pour l'ensemble du quartier est fixé à 0,30.  
Le report de l'indice d'utilisation est fixé par l'attribution pour chaque bâtiment sur le plan de la surface totale brute de plancher admis.

### **Art.8 Taux d'occupation**

Le taux d'occupation maximum est fixé à 25 % pour l'ensemble du quartier.

### **Art.9 Limite de construction à l'axe de la route communale**

La limite minimale de construction à l'axe de la route communale existante est de 7,00ml.  
A l'intérieure du quartier, c'est la limite  $H/2$ , min. 4,00ml qui est applicable.

### **Art.10 Ordre des constructions**

L'ordre non contigu est obligatoire.

### **Art.11 Distances aux limites et hauteur au faîte**

La distance aux limites est fixée à :  $H/2$ , min. 4,00ml .

La hauteur totale au faîte des bâtiments est fixée à 8,50 ml.

### **Art.12 Degré de sensibilité au bruit**

Le degré 2 de sensibilité est défini pour ce quartier au sens de l'ordonnance fédérale sur la protection contre le bruit.

## **TRAITEMENT ARCHITECTURAL**

### **Art.13 Mesures architecturales**

En vue de préserver le site bâti et le paysage, un soin tout particulier devra être apporté à la qualité architecturale et à l'implantation des constructions qui devront s'intégrer à la topographie. L'ensemble du PAD doit être réalisé, dans la mesure du possible, dans une unité d'expression architecturale, notamment en ce qui concerne le langage formel, le choix des matériaux, la polychromie, etc...

#### **1. Socle**

Le socle des bâtiments devra prendre en compte la topographie du terrain et s'intégrer dans la pente. Il pourra être en béton propre de décoffrage ou crépi pour l'associer à la pierre.

Le socle peut être habitable en aval de la pente, dans sa partie hors terre suivant l'implantation de la construction.

#### **2. Façades**

Les façades garderont un caractère lié aux principes généraux locaux, soit entièrement en bois naturel, soit avec une proportion de 1/3 maçonnerie et 2/3 bois naturel. Les types d'ouvertures sont laissés libres.

Sont autorisés, de grands balcons terrasses pour autant qu'ils soient constitués entièrement d'une structure bois ou en métal peint en gris. Des panneaux solaires peuvent être intégrés aux structures des balcons.

#### **3. Toitures**

Les toitures doivent être couvertes de tuiles terre cuite de couleur naturelle.

L'orientation du faîte sera sensiblement parallèle aux courbes de niveaux.

La pente des toitures sera comprise entre 30° et 40°

La somme des surfaces des superstructures ne peut dépasser le 1/10 de la surface du pan de toit concerné. Pour le calcul de la largeur des superstructures au sens de l'art. 30 RELATeC, la largeur des éléments saillants est multipliée par 1.5.

Les surfaces vitrées en toitures sont autorisées.

Les terrasses en toiture (de type balcon-baignoire) ne sont pas acceptées.

Les toitures plates sont autorisées pour les constructions de minime importance tels que garages et réduits.

La toiture des garages sera végétalisée.

Des panneaux solaires peuvent être posés sur les toitures.

### **Art.14 Eléments en saillies**

Les éléments en saillies, tels que définis à l'art. 62 al. 4 RELATeC peuvent déroger de 1,5ml au maximum en plan par rapport aux périmètres d'implantations.

## **Art.15 Elements**

Le plan d'implantation fixe les éléments suivants :

- a) les périmètres d'implantation des constructions et des garages enterrés

Il donne des indications concernant :

- a) la proposition d'implantation des constructions
- b) la proposition de niveaux d'implantations des constructions

## **Art.16 Périmètres d'implantation**

Les périmètres d'implantation sont considérés comme l'enveloppe maximale des constructions. Les constructions de peu d'importance aux sens de l'article 64 RELATeC peuvent être implantées conformément à cette disposition.

## **AMENAGEMENTS EXTERIEURS**

### **Art. 17 Aménagements extérieurs**

La différence entre le terrain aménagé et le terrain naturel ne peut excéder 1.00 ml.

Les enrochements sont interdits.

Les modifications de la topographie du terrain naturel nécessaire pour la réalisation des terrasses extérieures et des chemins d'accès seront réalisés au moyen de mur de soutènement en béton ou en pierre naturelle (murs verticaux).

### **Art. 18 Arborisation**

Les haies seront réalisées au moyen d'essences indigènes. Les murs de clôture réalisés au moyen d'essence monospécifique bien taillées (murs de thuyas, aurette, charmille, etc.) sont interdits.

## **INFRASTRUCTURES ET EQUIPEMENTS TECHNIQUES**

### **Art. 19 Infrastructures et équipements techniques**

Font partie des équipements techniques :

- a) l'évacuation et la récupération des eaux en système séparatif
- b) l'alimentation en eau potable et eau incendie
- c) les réseaux de communication (TT, téléseu)
- d) le courant fort

Les équipements techniques dont le principe est fixé par le PAD font partie intégrante du PAD.

Le raccordement des équipements techniques au réseau communal doit se faire selon les exigences de la commune.

**Art. 20 Etapes**

L'équipement technique peut se faire en plusieurs phases, en conformité avec les différentes étapes de réalisations du PAD.

**Art. 21 Hydrogéologie**

Le rapport du bureau ABA-Géol SA fixe les mesures à suivre et donne les directives principales.

**DISPOSITIONS FINALES**

**Art. 22 Mise à l'enquête publique / entrée en vigueur**

Le présent règlement entre en vigueur dès son approbation par la Direction de l'Aménagement de l'Environnement et de la Construction

Signature du propriétaire : ..... 

Le présent règlement a été mis à l'enquête publique avec les plans correspondants, par publication dans la Feuille officielle n° 22 du 30 mai 2008

Adopté par le Conseil communal de Bas Intyamon, le 1er juillet 2008

Le secrétaire



Le Syndic



Approuvé par la Direction de l'Aménagement de l'Environnement et de la Construction

Le 10 NOV. 2009

Le Conseil d'Etat, directeur

