



Plan d'aménagement local

REGLEMENT COMMUNAL D'URBANISME

Dossier d'enquête publique

Ajout /-supprimé

Pour traiter: Massimiliano Di Leone / Angélique Nobs
urbaplan fribourg

urbaplan-13100-RCU-150615.docx-ANO

lausanne

av. de montchoisi 21
1006 lausanne
t 021 619 90 90 f 021 619 90 99
lausanne@urbaplan.ch

fribourg

rue pierre-aeby 17
1700 fribourg
t 026 322 26 01 f 026 323 11 88
fribourg@urbaplan.ch

genève

rue abraham-gevray 6
cp 1722 - 1211 genève 1
t 022 716 33 66 f 022 716 33 60
geneve@urbaplan.ch

neuchâtel

rue du seyon 10
cp 3211 - 2001 neuchâtel
t 032 729 89 89 f 032 729 89 80
neuchatel@urbaplan.ch

SOMMAIRE

I. DISPOSITIONS GENERALES	4
Article 1 Buts	4
Article 2 Cadre légal	4
Article 3 Champ d'application	4
Article 4 Dérogations	4
II. PRESCRIPTIONS DES ZONES	5
Article 5 PAD/PED obligatoire	5
Article 6 Bâtiment non soumis à l'indice <u>brut d'utilisation du sol (IBUS)</u>	5
Article 7 Périmètre de site construit protégé	5
Article 8 Biens culturels	6
Article 9 Chemins historiques	7
Article 10 Périmètres archéologiques	7
Article 11 Objets naturels protégés	7
Article 12 Cours d'eau	8
Article 13 Dangers naturels	10
Article 14 Sites pollués	11
Article 15 Installations de tirs	12
Article 16 Limites de constructions	12
Article 17 Zone de village (ZV)	13
Article 18 Zone de maintien (ZMA)	14
Article 19 Zone résidentielle à faible densité (RFD 1)	15
Article 20 Zone résidentielle à faible densité (RFD 2)	17
Article 21 Zone résidentielle à moyenne densité (RMD)	18
Article 22 Zone mixte (MIX)	19
Article 23 Zone d'activités 1 (ACT 1)	20
Article 24 Zone d'activités 2 (ACT 2)	21
Article 25 Zone d'activités 3 (ACT 3)	22
Article 26 Zone d'intérêt général 1 (ZIG 1)	23
Article 27 Zone d'intérêt général 2 (ZIG 2)	24
Article 28 Zone d'intérêt général 3 (ZIG 3)	25
Article 29 Zone d'intérêt général 4 (ZIG 4)	26
Article 30 Zone libre (ZL)	26
Article 31 Zone d'exploitation de matériaux (ZEM)	27
Article 32 Zone de protection de la nature (ZPN)	27
Article 33 Zone de protection des cours d'eau (ZPCE)	27
Article 34 Zone agricole (ZA)	28
Article 35 Périmètre d'habitat à maintenir (PHM)	29
Article 36 Aire forestière	30
III. POLICE DES CONSTRUCTIONS ET AUTRES DISPOSITIONS	31
Article 37 Stationnement	31
Article 38 Arborisation	31
Article 39 Émoluments	31
Article 40 Expertises	31
IV. DISPOSITIONS PENALES	32
Article 41 Dispositions pénales	32
V. DISPOSITIONS FINALES	33
Article 42 Documents abrogés	33
Article 43 Entrée en vigueur	33
VI. APPROBATION	34

ANNEXES

- Biens culturels (Recensement, recommandations pour les immeubles protégés)
- Distances légales
- ~~Norme VSS 640 281 (extrait)~~

I. DISPOSITIONS GENERALES

Article 1 Buts

Le présent règlement communal d'urbanisme fixe les prescriptions relatives au plan d'affectation des zones et aux constructions. Il a pour but un développement rationnel et harmonieux de la commune.

Le règlement forme avec le plan d'affectation des zones la réglementation de base en matière de droit des constructions.

Article 2 Cadre légal

Le cadre légal de ce règlement est :

- > La loi fédérale du 22 juin 1979 sur l'aménagement du territoire (LAT) ;
- > L'ordonnance fédérale du 28 juin 2000 sur l'aménagement du territoire (OAT) ;
- > La loi cantonale du 2 décembre 2008 sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATEC) ;
- > Le règlement cantonal d'exécution du 1er janvier 2009 de la loi sur l'aménagement du territoire et des constructions (ReLATEC) ;
- > Toutes les autres dispositions légales cantonales et fédérales applicables en la matière, les plans directeur cantonaux et régionaux, de même que toutes les décisions relatives à l'aménagement du territoire communal.

Article 3 Champ d'application

Les prescriptions du présent règlement sont applicables aux objets soumis à l'obligation de permis selon l'article 135 LATEC.

Article 4 Dérogations

Des dérogations aux plans et à la réglementation peuvent être accordées aux conditions fixées aux articles 147 ss LATEC. et selon La procédure prévue aux articles 101 ss ReLATEC.

II. PRESCRIPTIONS DES ZONES

PRESCRIPTIONS GENERALES ~~DES ZONES~~

Article 5 PAD/PED obligatoire

Le plan d'affectation des zones indique les secteurs faisant l'objet d'un plan d'aménagement de détail (PAD) approuvé ou pour lesquels un PAD ou un permis pour l'équipement de détail (PED) devra encore être établi.

Des transformations et des agrandissements qui ne portent pas préjudice à l'élaboration future d'un PAD/PED peuvent être autorisés.

Les frais d'établissement des PAD/PED exigés et leur exécution sont à la charge des propriétaires.

Article 6 Bâtiment non soumis à l'indice brut d'utilisation du sol (IBUS)

Le plan d'affectation des zones mentionne les constructions non soumises au respect de l'indice brut d'utilisation du sol (IBUS) selon les conditions fixées par l'art. 80 al. 5 du ReLATEC.

Ces constructions peuvent être transformées dans leur volume total existant. En cas d'agrandissement, l'indice brut d'utilisation du sol (IBUS) est applicable.

Article 7 Périmètre de site construit protégé

1. **Objectif** À l'intérieur des périmètres indiqués au plan d'affectation des zones, les prescriptions suivantes sont applicables :
2. **Constructions admises** Aucune nouvelle construction n'est admise, à l'exception des petites constructions.
3. **Implantation** En cas de reconstruction, l'implantation et le gabarit du volume original doivent être maintenus.
4. **Volume** La forme et les proportions du volume des constructions doivent s'harmoniser avec celles des bâtiments voisins protégés ou caractéristiques pour le site, en particulier en ce qui concerne la forme de la toiture, la pente des pans de toit et la proportion entre la hauteur à la corniche et la hauteur au faîte.
5. **Hauteurs** Les hauteurs ~~au faîte et à la corniche~~ totale et à la gouttière des constructions ne peuvent excéder celles des bâtiments voisins protégés identifiés au PAZ.
6. **Toitures** La somme des surfaces des éléments de prise de jour en toiture (lucarnes et vitrages dans le pan du toit) ne peut dépasser le 1/10 de la surface du pan de toit concerné. La largeur totale des éléments saillants (lucarne au sens traditionnel) ne peut dépasser le ¼ de la longueur de la façade concernée.
Les toitures doivent être couvertes de tuiles en terre cuite de teinte naturelle.

- 7. Façades** Le caractère architectural des constructions doit être adapté à celui des bâtiments voisins protégés ou caractéristiques pour le site, en particulier pour les dimensions, proportions et dispositions des ouvertures, les proportions entre les pleins et les vides.
- 8. Matériaux** Les matériaux et teintes en façades et en toiture doivent respecter ceux des bâtiments voisins, protégés ou caractéristiques pour le site.
- 9. Ajouts gênants** En cas de transformations, l'élimination de modifications ou d'ajouts d'éléments architecturaux qui ne présentent pas un apport significatif à travers les âges peut être exigée.
- 10. Aménagements extérieurs** Les murs, les jardins potagers et les vergers sont des composants de la structure et du caractère du site construit et doivent à ce titre être conservés.
- L'aménagement de haies denses n'est pas autorisé, les plantations seront réalisées avec des essences locales traditionnelles.
- La différence entre le niveau du terrain aménagé et le terrain naturel ne peut excéder 0.50 m.
- La construction de garages en sous-sol n'est pas autorisée.
- 11. Secteur "Eglise Vers St-Pierre"** À l'intérieur du périmètre indiqué au plan d'affectation des zones, seuls les aménagements et installations accessoires nécessaires pour la mise en valeur du site de l'église sont admis (p.ex. stationnement, WC etc.).
- 12. Procédure** La demande préalable au sens de la LATeC est obligatoire.

Article 8 Biens culturels

- 1. Protection** Le plan d'affectation des zones indique les biens culturels protégés et la catégorie de protection applicable. La liste du recensement est jointe en annexe au présent règlement.
- Conformément à l'article 22 LPBC, la protection s'étend à l'objet dans son ensemble, soit aux structures et éléments extérieurs et intérieurs et, le cas échéant, aux abords, au site et aux objets archéologiques enfouis.
- Les structures et éléments à conserver sont définis en fonction de la catégorie de protection de l'immeuble (voir aussi les recommandations pour les immeubles protégés en annexe du présent règlement).
- Catégorie 3** La protection s'étend aux éléments suivants :
- > Conservation de l'enveloppe (façade et toiture) ;
 - > Conservation de la structure porteuse intérieure de la construction.
- Catégorie 2** En plus de la prescription relative à la catégorie 3 :
- > Conservation des éléments décoratifs des façades, de l'organisation générale des espaces intérieurs et éléments essentiels des aménagements intérieurs qui matérialisent cette organisation.

- Catégorie 1** En plus des prescriptions relatives aux catégories 3 et 2 :
- > Conservation des éléments et aménagements intérieurs représentatifs en raison de la qualité artisanale ou artistique qu'ils présentent.
- 2. Aménagements extérieurs** Pour les immeubles situés dans la zone de village ou zone de maintien, la protection s'étend aux caractères des aménagements extérieurs, quelle que soit la valeur de l'immeuble.
- 3. Aide financière** Lorsque les conditions sont réunies, les travaux de conservation et de restauration relatifs à un immeuble protégé peuvent faire l'objet d'une aide financière de l'Etat selon les dispositions de la loi sur la protection des biens culturels.
- 4. Procédure** Pour tout projet de remise en état, de transformation, de déplacement et de démolition d'un bâtiment protégé, ainsi que pour tout projet de modification de ses abords, une demande préalable selon la LATeC est obligatoire.

Article 9 Chemins historiques

- 1. Protection** Le plan d'affectation mentionne les chemins historiques protégés.

Catégorie 3 La protection porte sur le tracé.

Catégorie 2 En plus du tracé, la protection s'étend au :

- > Composantes de la substance conservée (haies, alignements d'arbres).

- 3. Aménagements** Les travaux et aménagements nécessaires pour assurer la fonction de desserte et d'accès, ainsi que la sécurisation des chemins sont admises.
- 5. Procédure** La demande préalable au sens de la LATeC est obligatoire.

Article 10 Périmètres archéologiques

- 1. Prescriptions** Le plan d'affectation des zones indique les périmètres archéologiques. Dans ces périmètres, le Service archéologique de l'Etat de Fribourg (SAEF) est autorisé à effectuer les sondages et les fouilles nécessaires, conformément aux art. 37 à 40 LPBC. Le préavis du service est requis en cas de demande de permis de construire. De plus, certaines dispositions sont réservées, notamment celles des art. 35 LPBC et 72_LATeC.
- 2. Découvertes** La personne qui découvre un bien culturel doit en informer immédiatement le service compétent (art. 34 LPBC).
- 3. Procédure** La demande préalable au sens de la LATeC est obligatoire.

Article 11 Objets naturels protégés

- 1. Protection** L'ensemble des objets naturels existants et d'essence indigène (arbre (arbre fruitier exclu), haie, cordon boisé) ayant une valeur écologique sont protégés sur l'ensemble du territoire communal.

De plus, certaines dispositions sont réservées, notamment celles des articles 35 LPBC et 72 à 76 LATeC.

- 2. Entretien** Les objets protégés doivent être maintenus et entretenus par les propriétaires. Ils peuvent être taillés selon les règles de l'art.
- 3. Suppression et compensation** Avant de porter atteinte aux éléments paysagers, une modification du projet de construction doit être envisagée. Si le projet ne peut être modifié, les objets naturels protégés ne peuvent être abattus que pour les raisons suivantes :
- > Sécurité ;
 - > Maladie, destruction par force majeure ;
 - > Intérêt public ~~ou privé~~ prépondérant.
- Les propriétaires doivent demander l'autorisation au Conseil communal avant d'abattre un objet naturel.
- 4. Compensation** Les objets supprimés doivent être compensés. Une proposition d'emplacement de compensation sur le territoire communal est à fournir par le requérant. Une coordination avec le Conseil communal est nécessaire.
- La compensation se fera de la manière suivante :
- > 2 arbres de compensation par 1 arbre supprimé ;
 - > 1 mètre linéaire de haie par 1 mètre linéaire ;
- Les plantations de remplacement seront d'essences indigènes et adaptées à la station.
- 5. Distances** La distance minimale d'une construction ou d'une installation par rapport à un objet naturel protégé ou non se calcule sur la base du schéma en annexe 3 du présent règlement.

Article 12 Cours d'eau

- 1. Espace ~~nécessaire~~ réservé aux eaux** Cet espace est destiné à garantir la sauvegarde des cours d'eau du point de vue de la protection contre les crues et de leur fonction hydraulique et écologique ainsi que leur accessibilité, notamment pour leur entretien. Il est mentionné au plan d'affectation des zones.

A défaut d'une telle définition dans le PAZ, l'espace réservé aux eaux est fixé à 20.00 m à partir de la ligne moyenne des hautes eaux.

Pour les cours d'eau enterrés, la distance de 20.00 m est mesurée à partir de l'axe central de l'ouvrage. Cet espace libre doit être maintenu en vue d'une remise à ciel ouvert ultérieure du cours d'eau.

L'utilisation et l'exploitation de l'espace réservé aux eaux doivent être conformes aux prescriptions définies aux articles 25 LCEaux, 56 RCEaux et 41c OEaux.

Aucune construction ou aménagement (modification de la topographie existante, pose de clôtures, etc.), à l'exception des modifications nécessaires à l'aménagement et à l'entretien du cours d'eau, ne peut être réalisé à l'intérieur de l'espace ~~nécessaire~~ réservés aux ~~cours d'eau~~ eaux.

~~La distance d'une construction ou d'une installation à la limite de l'espace nécessaire aux cours d'eau est de 4.00 m au minimum.~~

La place nécessaire à un déplacement, à terme, à l'extérieur de l'espace nécessaire aux cours d'eau des aménagements existants (routes, chemins, places de parc, etc.) situés à l'intérieur dudit espace, doit être pris en compte. Le cas échéant, la distance minimale de construction doit être augmentée en conséquence.

~~2. Espace nécessaire délimité~~

~~Le plan d'affectation des zones indique l'espace nécessaire aux cours d'eau. Les tracés des cours d'eau sous tuyau figurent à titre indicatif. En cas de projet de construction ou d'aménagement à proximité, le tracé exact du tronçon concerné devra être vérifié.~~

~~3. Espace nécessaire — non délimité~~

~~Lorsque, pour un cours d'eau, l'espace nécessaire n'est pas délimité, la distance d'une construction ou d'une installation à l'axe du cours d'eau est de 20.00 m au minimum. Il en est de même pour tout dépôt de matériaux et toute modification de terrain naturel. La distance minimale peut être augmentée si la nature du cours d'eau et de ses rives l'exigent.~~

2. Distance

La distance d'une construction ou d'une installation à la limite de l'espace réservé aux eaux est de 4.00 m au minimum.

Des aménagements extérieurs légers tels que places de stationnement, jardins, emprises d'une route de desserte, etc., sont admissibles entre l'espace réservé aux eaux et la distance de construction, à condition que la circulation puisse s'y exercer librement, notamment en cas d'intervention dans le cours d'eau.

3. Constructions à proximité des cours d'eaux

Les constructions et les aménagements doivent être réalisés à des niveaux suffisamment élevés, de manière à ne pas être menacés d'inondation.

Des études de détail peuvent être exigées, le cas échéant, en complément aux données cantonales (cadastre de l'espace ~~nécessaire au cours d'eaux~~ réservé aux eaux, cartes des dangers naturels).

En cas d'évacuation d'eaux claires de sous-sols (rampe d'accès, escaliers extérieurs, etc.) dans un cours d'eau, le risque de refoulement doit être contrôlé. Le cas échéant, des mesures de sécurité doivent être prises (clapet de non-retour combiné avec une installation de pompage, p.ex.).

Pour les plans d'aménagement de détail (PAD), les niveaux des constructions et aménagements doivent être fixés par secteurs.

4. Bâtiments et installations non conformes dans l'espace réservé aux eaux

Dans la zone à bâtir, les constructions et installations érigées légalement dans l'espace réservé aux eaux sont soumises au régime de garantie de la situation acquise prévue par les articles 69 ss LATeC. Hors de la zone à bâtir, les dispositions légales des articles 16 ss et 24 ss LAT, 34 ss OAT et 41c OEaux sont applicables.

5. Zone de protection des eaux superficielles

La zone de protection des eaux superficielles est destinée à assurer la sauvegarde de l'espace réservé aux eaux.

5. Cours d'eaux sous tuyaux en cas d'espace nécessaire non délimité

Lorsqu'un cours d'eau est sous tuyaux et à défaut d'une indication particulière sur le plan d'affectation des zones ou un plan d'aménagement de détail, les constructions et

~~installations projetées doivent être implantées en tenant compte de la présence de l'ouvrage (pas de construction sur son tracé, pas de surcharge, contrôle de la capacité d'écoulement, etc.).~~

~~Un espace libre suffisant doit être maintenu pour permettre une remise à ciel ouvert ultérieure du cours d'eau. Cet espace est délimité par analogie aux indications de l'art. ci-dessus. Des études de détail complémentaires au cadastre de l'espace nécessaire peuvent être exigées.~~

Article 13 Dangers naturels

1. Références

Le plan d'affectation des zones indique les secteurs exposés aux dangers naturels (instabilités de terrain et crues).

Les dispositions propres à chaque ~~zone~~ secteur de danger sont énumérées de façon exhaustive dans le plan directeur cantonal, en fonction de chaque processus dangereux et en référence aux cartes de dangers thématiques. Ces prescriptions sont applicables dans tous les cas et reprises de façon synthétique dans le présent règlement.

2. Objets sensibles

On entend par objets sensibles, les bâtiments ou installations :

- > Occasionnant une concentration importante de personnes ;
- > Pouvant induire de gros dommages, même lors d'événements de faible intensité ;
- > Pouvant subir d'importants dommages et pertes financières, directes ou indirectes, même lors d'événements de faible intensité.

3. ~~Zone~~ Secteurs de danger

Tous les projets de construction localisés dans ~~une zone~~ un secteur de danger :

- > Doivent faire l'objet d'une demande préalable au sens de l'art. ~~184~~ 137 LATeC ;
- > Sont soumis au préavis de la CDN ;
- > Peuvent faire l'objet d'études et de mesures complémentaires.

Les coûts engendrés par la réalisation des études et l'exécution des mesures sont supportés par le requérant.

a) ~~Zone~~ Secteur de danger résiduel

~~Cette zone~~ Ce secteur désigne les dangers faibles subsistant après la réalisation de mesures passives ou actives, ainsi que les dangers avec très faible probabilité d'occurrence et forte intensité.

Une attention particulière doit être apportée à l'implantation d'objets sensibles ; le cas échéant, des mesures spéciales de protection ou des plans d'urgence pourront s'avérer nécessaires et seront déterminés de cas en cas par les services compétents.

b) ~~Zone~~ Secteur de danger faible

~~Cette zone~~ Ce secteur de danger correspond essentiellement à un secteur de sensibilisation : le dossier est contrôlé et des mesures permettant de prévenir et de réduire l'ampleur des dommages potentiels peuvent être exigées.

Les objets sensibles nécessitent:

- > La production d'une étude complémentaire ;
- > La prise de mesures de protection et de construction spéciales sur l'objet.

c) ~~Zone~~ Secteur de danger modéré

~~Cette zone~~ Ce secteur de danger correspond essentiellement à un secteur de réglementation : les constructions peuvent y être autorisées, à l'exception des objets sensibles, mais sous certaines conditions :

- > Des mesures de construction et de protection permettant d'assurer la sécurité des personnes et des biens doivent être prises ;
- > Une étude complémentaire sera établie par le requérant et jointe au dossier de demande de permis de construire, elle précisera la nature du danger et arrêtera les mesures à mettre en œuvre. Les services compétents peuvent dans le cadre de la demande préalable et au vu de la nature du projet, dispenser le requérant d'une telle étude.

d) Zone Secteur de danger élevé ~~Cette zone~~ Ce secteur de danger correspond essentiellement à un secteur d'interdiction. Y sont interdites :

- > Les constructions, les installations nouvelles, et les reconstructions ;
- > Les constructions, les installations nouvelles, et les reconstructions sur les parcelles qui ont préalablement nécessité ou qui nécessiteraient la réalisation d'ouvrages de protection ou de travaux d'assainissement ;
- > Les transformations, agrandissements et changements d'affectation sur les bâtiments existants avec augmentation significative du potentiel de dommages, de même que toute intervention qui augmente la surface brute utilisable, le nombre de personnes pouvant être mises en danger ou, de manière significative, la valeur des biens exposés.

Peuvent être autorisés à titre d'exception et en dérogation au principe général d'interdiction de construire, et sous réserve des conditions émises par les services compétents :

- > Les constructions et installations imposées par leur destination et présentant un intérêt public prépondérant ;
- > Les travaux d'entretien, de réparation et de rénovation (toitures, façades, fenêtres, isolation, installations sanitaires, électriques et de chauffage, canalisations) ;
- > Les travaux d'assainissement et de protection entrepris en vue de diminuer le degré de danger ou d'augmenter le degré de protection ;
- > Certaines constructions de peu d'importance au sens des art. 64 et 73 du règlement d'exécution de la loi sur l'aménagement du territoire et les constructions, dans la mesure où la situation de danger ou de risque n'est pas aggravée.

e) Zone Secteur de danger indicatif ~~Cette zone~~ Ce secteur atteste la présence d'un danger, sans que son degré (intensité, probabilité) n'ait été évalué.

Avant toute construction, le degré de danger devra être déterminé par la réalisation d'une étude appropriée, à charge du requérant. Les mesures correspondant au degré de danger ainsi déterminé sont ensuite appliquées.

Article 14 Sites pollués

1. Sites nécessitant la réalisation d'investigation Prescriptions ~~Dans les secteurs désignés sur le PAZ, en cas de chaque projet de construction, de transformation ou de changement d'affectation impliquant des excavations, dans l'emprise ou à proximité immédiate d'un site pollué est soumis à une autorisation de réalisation au sens de l'art. 5 al.2 LSites. une demande préalable est obligatoire. Le dossier de demande préalable comprendra une investigation préalable au sens de l'ordonnance sur les sites pollués.~~

Un avis technique par un bureau spécialisé dans le domaine des sites contaminés peut

être requis pour démontrer la conformité à l'art. 3 OSites.

2. Sites classés sans nécessité d'investigation

~~Tout projet de transformation ou de construction dans l'emprise des sites classés sans nécessité d'investigation devra faire l'objet d'un avis technique par un bureau spécialisé dans le domaine des sites contaminés.~~

Article 15 Installations de tirs

Les installations de tir devront faire l'objet de mesures au sens de la Directive sur les "Indemnités en vertu de l'OTAS pour les installations de tirs". Ces mesures seront déclenchées selon la liste des priorités fixées par le service de l'Environnement (Sen). Ces mesures devront être réalisées dans tous les cas avant tout projet de modification ou de transformation du site.

Article 16 Limites de constructions

1. Limite aux routes

Les limites de constructions par rapport aux routes sont définies par la loi sur les routes.

2. Forêt

La distance minimale d'un bâtiment à la limite de la forêt est fixée à 20.00 m, si le plan d'affectation des zones ou un plan d'aménagement de détail ne donne pas d'autres indications.

3. Limites aux objets naturels

La distance minimale d'une construction ou d'une installation aux objets naturels se calcule sur la base du schéma en annexe 3 du présent règlement.

PRESCRIPTIONS SPECIALES DES ZONES

Article 17 Zone de village (ZV)

- | | |
|--|---|
| 1. Destination | Habitations
Services, commerces, artisanat
Activités agricoles |
| 2. Degré de sensibilité au bruit | DS III selon l'OPB |
| 3. Ordre de constructions | Non contigu |
| 4. Indice brut d'utilisation du sol | IBUS = max. 1.2 |
| 5. Indice d'occupation du sol | IOS = max. 0.50 |
| 6. Hauteurs | Hauteur totale $h = 12.00$ m
Hauteur de façade $h_f = 10.50$ m
Les dispositions relatives à l'art. 7 al. 5 RCU sont applicables. |
| 7. Distances aux limites | $DL = h/2$, min. 5.00 m |
| 8. Architecture | Le genre, l'implantation, le volume, la forme des toits, les matériaux de construction, les ouvertures et les couleurs des bâtiments nouveaux, transformés ou rénovés de même que leurs abords, doivent s'harmoniser avec le caractère dominant des bâtiments voisins caractéristiques. |
| 9. Toiture | Les toits plats sont interdits à l'exception pour les petites constructions et annexes au sens du ReLATEC. |
| 10. Secteur à prescriptions particulières | Pour le secteur 17.1, seuls les aménagements et constructions suivantes sont autorisés : <ul style="list-style-type: none">> Petites Constructions ;> Aménagements extérieurs (chemins piétons, routes d'accès, place de jeux, jardin). |

Article 18 Zone de maintien (ZMA)

- 1. Destination**
- Habitation
Services
Artisanat
Agriculture
- Aucune nouvelle construction n'est autorisée, à l'exception de petites constructions et annexes dans les zones de maintien.
- La transformation à l'intérieur des volumes et la reconstruction de bâtiments détruits par force majeure sont admises.
- 2. Degré de sensibilité au bruit** DS III selon l'OPB
- 3. Ordre des constructions** Non contigu
- 4. Indice brut d'utilisation du sol** L'IBUS n'est pas applicable. Les volumes existants peuvent être utilisés dans leur totalité.
- En cas de reconstruction, l'IBUS est fixé à max. 0.70.
- 5. Indice d'occupation du sol** L'IOS n'est pas applicable.
En cas de reconstruction, l'IOS est fixé à max. 0.30
- 6. Hauteur** Les hauteurs au faîte et à la corniche des constructions ne peuvent excéder celles des bâtiments voisins, protégés identifiés au PAZ.
- 7. Autres prescriptions** Les dispositions de l'art. 7 RCU (périmètre de site construit protégé) sont applicables.
- 8. Distances aux limites** $DL = h/2$, min. 5.00 m
- 9. Procédure** La demande préalable au sens de la LAtEC est obligatoire.

Article 19 Zone résidentielle à faible densité (RFD 1)

- | | |
|--|--|
| 1. Destination | Habitations individuelles
Habitations individuelles groupées
Services compatibles avec le caractère de la zone |
| 2. Degré de sensibilité au bruit | DS II selon l'OPB |
| 3. Ordre de constructions | Non contigu |
| 4. Indice brut d'utilisation du sol | IBUS = max. 0.65 |
| 5. Indice d'occupation du sol | IOS = max. 0.30 |
| 6. Hauteurs | Hauteur totale h = 8.50 m
Hauteur de façade HF = 6.50m |
| 7. Distances aux limites | DL = min. 5.00 m |
| 8. Secteurs à prescriptions particulières | <p>Pour le secteur 19.1 "Le Chêne" :</p> <p>indiqué au plan d'affectation des zones, les prescriptions suivantes sont applicables y compris pour les constructions de minime importance :</p> <ul style="list-style-type: none">> Toiture à pans obligatoires y compris annexes, pente de toit entre 25° et 45° ;> Hauteur totale h = 8.00 m. <p>Pour le secteur 19.2 "Le Mellerey" :</p> <ul style="list-style-type: none">> Toiture à pans obligatoires, pente de toit entre 25° et 45°. Les constructions de minime importance peuvent être réalisées avec une toiture plate. <p>Pour le secteur 19.3 « Le Mellerey »,</p> <ul style="list-style-type: none">> Toiture à pans obligatoires, pente de toit entre 25° et 45°. Les constructions de minime importance peuvent être réalisées avec une toiture plate.> Hauteur h = 8.50 m |
| 9. PAD obligatoire | <p>Pour les secteurs indiqués au plan d'affectation des zones, l'établissement de plans d'aménagement de détail est obligatoire. Les éléments suivants devront être pris en compte :</p> <p>Secteur "Beauregard" et secteur "Clos d'Illens"</p> <ul style="list-style-type: none">> Implantation et orientation des bâtiments ;> Architecture homogène (définition des volumétries, forme de toitures, matériaux et couleurs) ;> Parcellaire contraignant ;> Accès routier selon plan directeur des circulations ;> Liaisons piétonnes sécurisées ;> Etude des mesures d'évacuation des eaux usées et superficielles ;> Autres équipements publics (éclairage, emplacement des containers, stationnement pour visiteurs en cas d'habitations groupées). |
| 10. PAD approuvé "Clos d'Illens" | <u>Les prescriptions relatives au PAD "Clos d'Illens", approuvé le 02 juillet 2014, sont applicables.</u> |
| 11. PED obligatoire | Pour le secteur indiqué au plan d'affectation des zones, l'obtention d'un permis pour |

l'équipement de détail est obligatoire. Les éléments suivants devront être pris en compte :

- Secteur "Chenevière"**
- > Parcellaire indicatif ;
 - > Accès routier selon plan directeur des circulations ;
 - > Liaisons piétonnes sécurisées ;
 - > Etude des mesures d'évacuation des eaux usées et superficielles ;
 - > Autres équipements publics (éclairage, emplacement des containers, stationnement pour visiteurs en cas d'habitations groupées).

Article 20 Zone résidentielle à faible densité (RFD 2)

- | | |
|---|--|
| 1. Destination | Habitations individuelles
Services compatibles avec le caractère de la zone |
| 2. Degré de sensibilité au bruit | DS II selon l'OPB |
| 3. Ordre de constructions | Non contigu |
| 4. Indice brut d'utilisation du sol | IBUS = max. 0.80 |
| 5. Indice d'occupation du sol | IOS = 0.30 |
| 6. Hauteur | Hauteur totale h = 9.50 m
Hauteur de façade hf = 7.00 m |
| 7. Distances-aux limites | DL = h/2, min. 4.00 m |
| 8. Secteurs à prescriptions particulières | <p>Les prescriptions suivantes sont applicables pour les secteurs indiqués au plan d'affectation des zones compris pour les constructions de minime importance :</p> <p>Pour le secteur 20.1 "Le Chêne" :</p> <ul style="list-style-type: none">> Toiture à pans obligatoires y compris annexes, pente de toit entre 25° et 45° ;> Hauteur h = 10.50 m. <p>Pour les secteurs 20.2 "Les Lêcheires" :</p> <ul style="list-style-type: none">> Toiture, à deux ou quatre pans obligatoire, pente de toit au minimum de 25°. Les constructions de minime importance peuvent être réalisées avec une toiture plate. |

Article 21 Zone résidentielle à moyenne densité (RMD)

- | | |
|---|--|
| 1. Destination | Habitations individuelles
Habitations individuelles groupées
Habitations collectives
Services et commerces compatibles avec le caractère de la zone |
| 2. Degré de sensibilité au bruit | DS II selon l'OPB |
| 3. Ordre de constructions | Non contigu |
| 4. Indice brut d'utilisation du sol | IBUS = max. 1.0 |
| 5. Indice d'occupation du sol | IOS = max. 0.30 |
| 6. Hauteur | Hauteur totale h = 12.00 m
Hauteur de façade hf = 9.50m |
| 7. Distances aux limites | DL = h/2, min. 4.00 m |
| 8. Secteur à prescriptions particulières | Pour le secteur "Le Chêne", indiqué au plan d'affectation des zones, les prescriptions suivantes sont applicables y compris pour les constructions de minime importance : <ul style="list-style-type: none">> Toiture à pans obligatoires y compris annexes, pente de toit entre 25° et 45° ;> Hauteur totale h= 10.50 m. |

Article 22 Zone mixte (MIX)

- | | |
|--|---|
| 1. Destination | Habitations dans le volume du bâtiment
Artisanat
Services
Commerces |
| 2. Degré de sensibilité au bruit | DS III selon l'OPB |
| 3. Ordre de constructions | Non contigu |
| 4. Indice brut d'utilisation du sol | IBUS = max. 0.80 |
| 5. Indice d'occupation du sol | IOS = max. 0.40 |
| 6. Hauteurs | Hauteur totale h = 12.00 m |
| 7. Distances aux limites | DL = h/2, min. 5.00 m |
| 8. Toiture | Les toits plats sont interdits à l'exception des petites constructions et annexes au sens du ReLATEC. |
| 9. Affectation | <p>Pour les nouvelles constructions, au minimum 15 % de la surface de plancher est réservée aux activités.</p> <p>Les constructions résidentielles existantes peuvent être maintenues, entretenues et rénovées en vue d'une adaptation aux standards actuels selon les dispositions de l'art. 69 LATEC.</p> |

Article 23 Zone d'activités 1 (ACT 1)

1. **Destination**

Activités secondaires (artisanat, industrie)
Activités tertiaires (commerces, services)
Surfaces administratives nécessaires
Un logement de gardiennage lié à l'activité par entreprise, intégré au bâtiment principal
Les autres logements existants sont soumis aux dispositions de l'art. 69 LATeC.
2. **Degré de sensibilité au bruit** DS III selon l'OPB
3. **Ordre de constructions** Non contigu
4. **Indice de masse** IM = max. 5 m³/m²
5. **Indice d'occupation du sol** IOS = max. 0.60
6. **Hauteur** Hauteur totale h = 14.00 m
7. **Distances aux limites** DL = h/2, min. 4.00 m
8. **Autres prescriptions**

L'art. 14 ~~al.2~~ RCU est applicable.
En plus, sur la parcelle 2211 RF (situation selon le PAZ), les prescriptions suivantes sont applicables :

 - a) **Implantation** : L'implantation des constructions doit préserver les vues caractéristiques sur l'immeuble protégé.
 - b) **Hauteurs** : Les hauteurs au faîte et à la corniche des constructions ne peuvent excéder celles des bâtiments voisins, protégés identifiés au PAZ ;
Les dispositions relatives à l'art. 7 RCU (périmètre de site construit protégé) sont applicables.
 - c) **Distances** : La distance des constructions à la limite du fonds sur lequel est implanté l'immeuble protégé est au moins égale à la hauteur totale de la construction.
 - d) **Matériaux et teintes** : Par les matériaux et les teintes, les constructions doivent s'harmoniser avec le bâtiment protégé. Les matériaux utilisés doivent être des matériaux traditionnellement utilisés à l'époque de la construction du bâtiment protégé. Les teintes en façades doivent être plus foncées que celles du bâtiment protégé. Les teintes saturées sont interdites.
 - e) **Aménagements extérieurs** : Des mesures paysagères sous la forme de plantations d'arbres d'essences indigènes doivent être prises afin d'atténuer l'effet de la construction sur l'environnement du bâtiment protégé. L'aménagement de surfaces minérales est limité au minimum nécessaire. Le cas échéant, les surfaces sont revêtues de gravier, de pavés de pierre naturelle ou de ciment, de pavés ou grilles à gazon.

Article 24 Zone d'activités 2 (ACT 2)

- | | |
|--|--|
| 1. Destination | Activités secondaires (artisanat, industrie)
Activités tertiaires (commerces, services)
Surfaces administratives nécessaires
Un logement de gardiennage lié à l'activité par entreprise, intégré au bâtiment principal
Les autres logements existants sont soumis aux dispositions de l'art. 69 LAReC. |
| 2. Degré de sensibilité au bruit | DS III selon l'OPB |
| 3. Ordre de constructions | Non contigu |
| 4. Indice de masse | IM = max. 5 m ³ /m ² |
| 5. Indice d'occupation du sol | IOS = max. 0.60 |
| 6. Hauteur | Hauteur totale h = 12.50 m |
| 7. Distances aux limites | DL = h/2, min. 4.00 m |
| 8. Secteur à prescriptions particulières | Pour le secteur indiqué au plan d'affectation des zones, les <u>la</u> prescriptions suivantes sont <u>est</u> applicables :
> Hauteur totale h = 10.50 m |

Article 25 Zone d'activités 3 (ACT 3)

- | | |
|---|--|
| 1. Destination | Activités secondaires (artisanat, industrie)
Activités tertiaires (commerces, services)
Surfaces administratives nécessaires
Un logement de gardiennage lié à l'activité par entreprise, intégré au bâtiment principal
Les autres logements existants sont soumis aux dispositions de l'art. 69 LATeC. |
| 2. Degré de sensibilité au bruit | DS III selon l'OPB |
| 3. Ordre de constructions | Non contigu |
| 4. Indice de masse | IM = max. 5 m ³ /m ² |
| 5. Indice d'occupation du sol | IOS = max. 0.60 |
| 6. Hauteur | Hauteur totale h = 12.00 m |
| 7. Distances aux limites | DL = h/2, min. 4.00 m |
| 8. Autres prescriptions | L'art. 14 al.1 RCU est applicable. |

Article 26 Zone d'intérêt général 1 (ZIG 1)

- | | |
|--|--|
| 1. Destination | Bâtiments et constructions d'utilité publique
Installations privées destinées aux tâches d'intérêt public
Aménagements extérieurs liés à la construction principale d'utilité publique |
| 2. Degré de sensibilité au bruit | DS III selon l'OPB |
| 3. Ordre de constructions | Non contigu |
| 4. Indice brut d'utilisation du sol | IBUS = max. 1.10 |
| 5. Indice d'occupation du sol | IOS = max. 0.50 |
| 6. Hauteur | Hauteur totale h = 12.00 m |
| 7. Distances aux limites | DL = h/2, min. 5.00 m |

Article 27 Zone d'intérêt général 2 (ZIG 2)

- | | |
|--|---|
| 1. Destination | Constructions, installations et aménagement publics ou d'utilité publique de : <ul style="list-style-type: none">> Sport ;> Détente ;> Infrastructures communales (édilité, déchetterie) ;> Services médico-sociaux. |
| 2. Degré de sensibilité au bruit | DS III selon l'OPB |
| 3. Ordre de constructions | Non contigu |
| 4. Indice brut d'utilisation du sol | IBUS = max. 0.50 |
| 5. Indice d'occupation du sol | IOS = 0.30 |
| 6. Hauteur | h = 12.00m |
| 7. Distances aux limites | DL = h/2, min. 5.00 m |
| 8. Autres prescriptions | L'art. 14 al.2 RCU est applicable. |

Article 28 Zone d'intérêt général 3 (ZIG 3)

- 1. Destination** Cette zone est destinée aux besoins de l'association "Mouvement ATD Quart Monde".
~~Sont admises les affectations suivantes liées aux activités de l'association :~~

 - > Hébergement collectif et individuel ;
 - > Réunions et conférences ;
 - > Services administratifs.

- 2. Degré de sensibilité au bruit** DS III selon l'OPB

- 3. Ordre de constructions** Non contigu

- 4. Indice brut d'utilisation du sol** IBUS = max. 0.35

- 5. Indice d'occupation du sol** IOS = 0.15

- 6. Hauteur** Hauteur totale h = 9.00 m
La hauteur au faîte de la ferme existante ne sera pas changée.

- 7. Distances aux limites** DL = h/2, min. 5.00 m

- 8. Architecture** Les constructions et les transformations doivent s'harmoniser avec le caractère rural du site (p.ex. façades en bois, toiture en pente).

Le volume et le gabarit de la ferme existante devront être conservés. Elle peut être transformée dans son volume total.

- 9. Stationnement** Pour l'aménagement des places de stationnement, la perméabilité du sol doit être assurée.

Article 29 Zone d'intérêt général 4 (ZIG 4)

- 1. Destination** Cette zone est destinée au stationnement et à la préservation d'un secteur libre de constructions aux abords de l'église.
- 2. Degré de sensibilité au bruit** DS III selon l'OPB
- 3. Constructions et installations** Cette zone est grevée de l'interdiction de bâtir. Seuls les constructions et aménagements suivants sont admis :
 - > Constructions de minime importance nécessaires pour l'entretien de la zone ;
 - > Aménagement d'espaces verts (parc, place de jeu) ;
 - > Aménagement de chemins piétons et routes d'accès ;
 - > Aménagement d'un espace de stationnement sur terrain perméable.

Article 30 Zone libre (ZL)

- 1. Destination** Cette zone est destinée à la structuration du site bâti et à la préservation de secteurs libres de constructions aux abords de constructions protégées.
- 2. Degré de sensibilité au bruit** DS III selon l'OPB
- 3. Constructions et installations** Cette zone est grevée de l'interdiction de bâtir. Seuls les constructions et aménagements suivants sont admis :
 - > Constructions de minime importance nécessaires pour l'entretien de la zone ;
 - > Aménagement d'espaces verts (parc, place de jeu) ;
 - > Aménagement de chemins piétons traversant la zone.

Article 31 Zone d'exploitation de matériaux (ZEM)

- 1. Destination** Cette zone est destinée à l'exploitation de la gravière existante. Le dépôt, le stockage et le concassage de matériaux propres d'excavation sont admis.
- 2. Degré de sensibilité** DS III selon l'OPB
- 3. Constructions** Seules les constructions nécessaires à l'exploitation de la gravière peuvent être autorisées.

Chaque construction doit faire l'objet de procédure de permis de construction.
Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation de la gravière devront disparaître à la fin de l'exploitation.
L'art. 14 ~~al.1~~ RCU est applicable.
- 4. Conditions particulières** Le permis d'exploitation datant du 22.10.1985 et du 14.02.1986 fixent les conditions d'exploitation, d'accès et de remise en état du site.

Article 32 Zone de protection de la nature (ZPN)

- 1. Destination** Cette zone est destinée à la protection intégrale de la zone alluviale de la "Sarine-Rossens-Fribourg" et du site de reproduction de batraciens d'importance nationale "Petite Sarine".
- 2. Prescriptions** Aucune activité, construction ou aménagement n'est admis dans cette zone à l'exception des mesures de protection contre les dangers naturels.

Article 33 Zone de protection des cours d'eau (ZPCE)

- 1. Destination** Cette zone est destinée à garantir la sauvegarde des cours d'eau du point de vue de la protection contre les crues et de leur fonction écologique ainsi que leur accessibilité, notamment pour leur entretien.
- 2. Prescriptions** L'art. 12 RCU est applicable.

Article 34 Zone agricole (ZA)

1. La zone agricole comprend les terrains qui se prêtent à l'exploitation agricole ou à l'horticulture productrice et sont nécessaires à l'accomplissement des différentes tâches dévolues à l'agriculture ou qui, dans l'intérêt général, doivent être exploités par l'agriculture.
2. Dans cette zone, les constructions et installations sont régies exclusivement par le droit fédéral.
3. Tout projet de construction, d'agrandissement ou de transformation d'un bâtiment ou d'une installation hors de la zone à bâtir est soumis à autorisation spéciale de la Direction de l'aménagement, de l'environnement et des constructions (DAEC).
4. La demande préalable est recommandée.
5. DS III selon l'OPB.

Article 35 Périmètre d'habitat à maintenir (PHM)

- 1. Objectif / caractère** Le hameau du Pratzey est caractérisé par un groupe de constructions d'origine rurale formant une unité. La création d'un périmètre d'habitat à maintenir vise à garantir le maintien de sa population, la continuation des petites activités commerciales, artisanales ou de service et la conservation d'anciens bâtiments méritants d'être maintenus ou protégés.
- 2. Degré de sensibilité au bruit** DS III selon l'OPB
- 3. Nature et champ d'application** Dans le périmètre du hameau, les bâtiments et installations liés à une exploitation agricole en activité sont soumis à la réglementation de la zone agricole et à l'octroi d'une autorisation spéciale de la DAEC. (art. 16a, 22 al. 2 LAT 34 OAT).
- L'application des règles particulières définies ci-dessous est recommandée.
- Les autres constructions sont intégrées dans le périmètre soumis à la réglementation spéciale selon l'art. 33 OAT.
- 4. Autres dispositions** En matière de protection de l'environnement, les prescriptions fixées pour les zones agricoles sont applicables.
- En matière de protection des eaux, les prescriptions spécifiques correspondant à l'état de la technique et en fonction des activités prévues sont applicables.
- 5. Changement de destination et transformation** Le changement de destination et la transformation partielle à des fins d'habitation ou de petites activités commerciales, artisanales ou de service, de constructions, telles que l'habitation rurale, grange, écurie, étable, sont autorisées, à condition toutefois que :
- > Elles se fassent dans le volume original, y compris les locaux de services, tels que garage, chaufferie, buanderie ;
 - > Elles ne comprennent pas plus de 3 logements ;
 - > Les petites activités commerciales, artisanales ou de service seront conformes aux législations de la protection de l'environnement et de la protection des eaux.
- Le changement de destination à des fins d'habitation de bâtiments tels que hangars pour machines ou matériel agricoles, halles d'engraissement, dépôts, n'est pas autorisé.
- 6. Constructions nouvelles** Aucune construction nouvelle n'est autorisée, à l'exception de celles qui sont conformes à la zone agricole ou celles dont l'implantation est imposée par leur destination (art.16a, 22 al.2, 24 LAT, 34 OAT).
- Si le volume d'un bâtiment existant se révèle insuffisant, une petite construction au sens du ReLATEc peut, à titre exceptionnel, être admise, pour autant qu'elle constitue un besoin objectivement fondé et s'intègre au site bâti.
- 7. Démolition et reconstruction** La reconstruction de bâtiments détruits par force majeure, ou reconnus comme insalubres, est autorisée aux conditions figurant sous "Changement d'affectation et transformations".

8. Règles particulières

Toute transformation devra être exécutée dans le respect du caractère du bâtiment d'origine :

- > La typologie des façades (structures, matériaux) devra être conservée. Dans ce cadre, de nouvelles ouvertures peuvent être admises pour autant que leurs proportions et leurs emplacements s'harmonisent avec celles existantes ;
- > L'orientation principale du faite du toit doit être conservée. Pour respecter l'aspect de la toiture originelle, les ouvertures doivent être en nombre restreint et de dimension réduite ;
- > La couverture devra s'harmoniser avec celles du hameau.

9. Aménagement extérieurs

Les aménagements extérieurs doivent être peu importants et réalisés de manière à s'intégrer, au niveau de leur conception et de leur aspect, à l'environnement rural du hameau.

Toute place de dépôt liée à une habitation ou à une activité de caractère artisanal, commercial ou de service est strictement interdite.

10. Eléments de végétation

La végétation existante constitue un élément complémentaire du site construit méritant protection. À ce titre, elle doit être conservée.

L'art. 11 RCU relatif aux objets naturels protégés est applicable.

11. Procédure

Tout projet de construction ou de transformation compris dans les périmètres du hameau doit faire l'objet d'une demande préalable auprès du Conseil communal au sens de la LATeC.

Pour les bâtiments protégés, le préavis du Service des biens culturels sera requis.

Pour les aspects de protection de l'environnement, le préavis du Service de l'environnement sera requis.

L'art. 14 RCU relatif aux sites pollués est applicable.

Chaque construction est soumise à l'octroi d'une autorisation spéciale selon la LATeC.

Article 36 Aire forestière

L'aire forestière est délimitée et protégée conformément à la législation sur les forêts.

III. POLICE DES CONSTRUCTIONS ET AUTRES DISPOSITIONS

Article 37 Stationnement

1. Habitations

Le besoin en place de stationnement pour les voitures se calcule sur la base de la norme VSS 640 281 de 2013 :

- > 1 place par 100m² / SBP, min. 1 place par appartement ;
- > Habitations groupées et collective : en plus, 10% pour les visiteurs,

Les résultats sont arrondis vers le haut.

2. Autres affectations

Le besoin des autres affectations est calculé selon ~~les~~ la normes VSS ~~en la matière~~ 640 281 de 2013 (cf. extrait en annexe).

3. Adaptation

Le Conseil communal se réserve le droit d'exiger en tout temps l'adaptation du nombre de places de stationnement conformément aux normes, en cas de changement d'utilisation ou si le nombre de places existant s'avère insuffisant.

4. Taxe contributive

Le Conseil communal peut prélever une contribution équitable afin d'aménager des places de stationnement pour les véhicules, lorsque le propriétaire ne peut y procéder lui-même en raison de l'état des lieux. À cet effet, il fait adopter un règlement communal conformément à la procédure prévue par la législation sur les communes.

5. Stationnement vélos

Le stationnement pour les vélos est implanté conformément à la norme VSS SN 640 065 de 2011 et respecte les exigences de sécurité, de protection contre le vol et les intempéries de la norme VSS SN 640 066 de 2011.

Article 38 Arborisation

Les parcelles destinées à l'habitation devront être arborisées avec des plantes d'essence indigène.

Article 39 Émoluments

La commune peut prélever des émoluments en matière de construction et de plans d'aménagement selon le règlement relatif aux émoluments administratifs et contributions de remplacement en matière d'aménagement du territoire et de constructions en vigueur.

Article 40 Expertises

Pour tout projet de construction, pour des PAD ou PED, pour la modification et application du PAL, ainsi que pour toute dérogation au PAL, le Conseil communal est autorisé, en cas de besoin, à mandater des spécialistes. Les frais sont à la charge du requérant ; celui-ci doit en être préalablement informé.

IV. DISPOSITIONS PENALES

Article 41 Dispositions pénales

Les contrevenants aux présentes dispositions sont passibles de sanctions prévues à l'art. 173 LArTeC.

V. DISPOSITIONS FINALES

Article 42 Documents abrogés

Sont abrogés dès l'entrée en vigueur du présent règlement :

- > Le PAZ et le RCU, approuvés le 3 décembre 1991 et le 4 juillet 2001, ainsi que les modifications effectuées depuis sont abrogés ;
- > Le PAD "Le Chêne", approuvé le 19 août 1986 ;
- > Le PAD "Le Meleret", approuvé le 2 juillet 1985 ;
- > Le PAD "Les Lécheires", approuvé le 4 septembre 1996 et modifié le 15 septembre 1998 ;
- > Le PAD "Au Village", approuvé le 24 janvier 1996 et le 19 août 1998.

Article 43 Entrée en vigueur

Le présent règlement entre en vigueur dès son approbation par la Direction de l'aménagement, de l'environnement et des constructions (DAEC).

VI. APPROBATION

1. Mis à l'enquête publique

par parution dans la Feuille officielle (FO) n°:

du:

2. Adopté par le Conseil communal de Treyvaux

dans sa séance du:

Le Syndic

La Secrétaire

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

le:

Le Conseiller d'Etat, Directeur

Recensement des biens culturels

Annexe 1 Liste des bâtiments protégés indiqués au plan d'affectation des zones

Annexe 2 Recommandations pour les immeubles protégés

Annexe 3 Distances légales

Norme VSS 640-281 (extrait)

ANNEXE 1 LISTE DES BIENS CULTURELS ET IMMEUBLES PROTEGES

Lieu-dit	N° ECAB	N° bien-fonds	Objet	Valeur au recensement	Catégorie de protection
Barrage, Route du	80	2588	Four	B	2
Chantemerle, En	16	2341	Ferme	A	1
Chaux, Sur la	2	2826	Ferme	A	1
Clos-des-Moines, Chemin du	-	2902	Croix	B	3
Clos-des-Moines, Chemin du	11	2326	Four	A	2
Clos-des-Moines, Chemin du	11	2326	Ferme	A	1
Clos-des-Moines, Chemin du	11	2943	Ecuries	B	2
Clos-des-Moines, Chemin du	3	2336	Habitation	B	2
Crausa, Chemin de la	-	2325	Croix	C	3
Frontin, Chemin de	-	2174	Croix	C	3
Frontin, Chemin de	20	2949	Ferme	B	2
Gruyère, Route de la	161	2780	Chapelle	B	2
Longeraye, La	5	2703	Ferme	B	2
Marais, Chemin du	42	2715	Ferme	B	2
Mont, Chemin du	31	2633	Ferme	B	2
Moulin, Chemin du	10	2550	Ferme	B	2
Pala, Chemin de la	-	2294	Croix	C	3
Planchettes, Chemin des	-	2655	Croix	C	3
Pramodié, Chemin de	21	2769	Ferme	B	2
Prassasson, Chemin de	11	2515	Ferme	B	2
Pratzey, Route du	-	2693	Croix	B	3
Pratzey, Route du	-	2783	Croix	C	3
Pratzey, Route du	1	2090	Habitation	C	3
Pratzey, Route du	11	2092	Etablissement scolaire	B	2
Pratzey, Route du	4	2126	Habitation	C	3
Pratzey, Route du	71	2926	Ferme	A	1
Pré de la Maison, Le	12	2088	Ferme	A	1
Pré de la Maison, Le	15	2023	Etablissement scolaire	C	3
Prila	14	2656	Ferme	B	2
Prila	16	2659	Ferme	B	2
Rosset, En	20	2121	Ferme	B	2
Sapalé, Chemin du	-	2725	Puits	B	3
Sapalé, Chemin du	-	2717	Croix	C	3
Sur Taillisse	-	2294	Croix	A	3
Vers-St-Pierre, Chemin de	-	2509	Croix	B	3
Vers-St-Pierre, Chemin de	41	2544	Ferme	B	2
Vers-St-Pierre, Chemin de	41	2545	Ferme	B	2
Vers-St-Pierre, Chemin de	72	2505	Eglise	A	1

ANNEXE 2 RECOMMANDATIONS POUR LES IMMEUBLES PROTEGES



Direction de l'instruction publique,
de la culture et du sport
Direktion für Erziehung,
Kultur und Sport

Service des biens culturels
Amt für Kulturgüter

CANTON DE FRIBOURG / KANTON FREIBURG

1700 Fribourg/Freiburg
Chemin des Archives 4

TEL 026 - 305 12 87
FAX 026 - 305 13 00

mai 2003

Recommandations pour les immeubles protégés

	catégories de protection		
	1	2	3
Relevés et documentation Tout projet d'intervention est précédé de relevés et d'une documentation photographique de l'état existant. Cette tâche est une manière de « faire connaissance » avec le bâtiment. L'étendue des relevés et de la documentation photographique est fonction de la catégorie de protection et en conséquence des éléments à conserver.	X	X	X
Volume Le volume originel de la construction est conservé. En cas de transformation, il convient d'examiner l'opportunité d'éliminer les adjonctions qui ne représentent pas un apport significatif d'une époque à l'édification du bâtiment. L'évaluation de l'intérêt des éléments en question est faite par le Service des biens culturels sur la base d'une documentation historique du bâtiment. Une modification du volume par un agrandissement ou la construction d'annexes ne doit être tolérée que dans la mesure où elle respecte toutes les parties intéressantes de l'édifice et n'altère pas de manière sensible son caractère et ses relations avec le contexte.	X	X	X
Structure de la construction La structure porteuse de l'enveloppe de la construction est conservée. Les éléments de la structure porteuse intérieure liés à la structure de l'enveloppe sont conservés. Si, en raison de l'état de conservation, des éléments porteurs doivent être remplacés, ceux-ci seront réalisés dans le même matériau et le système statique sera maintenu.	X	X	X
Configuration de base du plan En relation avec la conservation de la structure de la construction et comme condition de cette conservation, l'organisation de base du plan est respectée. Les réaménagements du plan tiennent compte de la trame constructive.	X	X	X
Caractère des façades Les composantes essentielles du caractère des façades sont conservées, en particulier: matériaux; formes, dimensions et ordonnance des ouvertures; proportions entre les pleins et les vides. En cas de changement d'affectation, les composantes principales exprimant l'ancienne affectation seront conservées.	X	X	X

	catégories de protection		
	1	2	3
<p>Matériaux</p> <p>Si, en raison de l'état de conservation, des éléments (encadrements d'ouvertures par exemple) ou revêtements (crépis, bardages, par exemple) doivent être remplacés, ceux-ci seront réalisés conformément à l'aspect des anciens et avec les mêmes matériaux, sinon dans des matériaux traditionnellement utilisés à l'époque de la construction.</p>	X	X	X
<p>Ouvertures</p> <p>Les réaménagements intérieurs sont étudiés de manière à éviter le percement de nouvelles ouvertures.</p> <p>Dans le cas où le percement de nouvelles ouvertures est justifié compte tenu de la destination des locaux, leur implantation n'impliquera aucune modification de la structure porteuse.</p> <p>Les formes, dimensions et proportions des nouvelles ouvertures seront déterminées par les techniques de construction traditionnelles et en fonction des matériaux constituant la façade.</p> <p>L'implantation des nouvelles ouvertures est subordonnée à l'ordonnance des ouvertures existantes. Les nouvelles ouvertures sont traitées de manière discrète afin de préserver la valeur expressive des anciennes ouvertures conservées.</p> <p>En cas de changement d'affectation, les nouvelles ouvertures seront traitées dans l'objectif de préserver l'expression de l'ancienne affectation. Les nouvelles ouvertures tout en s'harmonisant à l'ensemble se distingueront des fenêtres originales afin que l'intervention ne falsifie pas le document historique que constitue le bâtiment.</p>	X	X	X
<p>Caractère de la toiture</p> <p>La forme de la toiture (pente des pans, profondeur des avant-toits en particulier) est conservée.</p> <p>L'aménagement des combles est étudié dans l'objectif de réduire dans toute la mesure du possible les prises de jour en toiture.</p> <p>Les combles sont éclairés prioritairement en pignons.</p> <p>Les prises de jour complémentaires sont réalisées sous la forme de fenêtres de toiture. Dans certains cas elles peuvent être réalisées sous la forme de lucarnes.</p> <p>La pose des fenêtres de toiture ou la construction des lucarnes n'implique aucune modification de la charpente, ni de la structure primaire, ni du chevronnage; les dimensions et formes des éléments sont déterminées en conséquence.</p> <p>Le toit est couvert avec le matériau d'origine; sinon avec des tuiles de terre cuite de teinte naturelle.</p>	X	X	X

	catégories de protection		
	1	2	3
<p>Éléments de décors extérieurs</p> <p>Les éléments de décors extérieurs sont conservés, en particulier: éléments de pierres naturelles (chaînes d'angles, modénatures d'encadrements d'ouvertures), éléments de charpente et de menuiserie (poutres, larmiers, vire-vent, corniches profilés), éléments de ferronnerie, décors peints.</p> <p>Si, en raison de l'état de conservation, des éléments doivent être remplacés, ceux-ci seront réalisés sur le modèle des anciens.</p> <p>Les travaux sont précédés de sondages sur les indications du Service des biens culturels. Le coût des sondages est pris en charge par le Service des biens culturels. Si nécessaire, le Service des biens culturels établit une documentation historique.</p>	X	X	
<p>Aménagements intérieurs</p> <p>En relation avec la conservation de l'organisation de base du plan, les éléments les plus représentatifs des cloisons, plafonds et sols sont maintenus. Les réaménagements intérieurs sont étudiés en conséquence.</p> <p>Si, en raison de l'état de conservation, des éléments doivent être remplacés, ceux-ci seront réalisés sur le modèle des anciens.</p> <p>Les travaux sont précédés de sondages sur les indications du Service des biens culturels. Le coût des sondages est pris en charge par le Service des biens culturels. Si nécessaire, le Service des biens culturels établit une documentation historique.</p>	X	X	
<p>Revêtements et décors intérieurs</p> <p>Les revêtements et décors des parois, plafonds et sols, les armoires murales, portes, fourneaux et cheminées présentant un intérêt au titre de l'histoire de l'artisanat et de l'art sont conservés.</p> <p>Si, en raison de l'état de conservation, des éléments doivent être remplacés, ceux-ci seront réalisés sur le modèle des anciens.</p> <p>Les travaux sont précédés de sondages sur les indications du Service des biens culturels. Le coût des sondages est pris en charge par le Service des biens culturels. Si nécessaire, le Service des biens culturels établit une documentation historique.</p>	X		

La catégorie de protection, en conséquence l'étendue de la mesure de protection, peut être modifiée en fonction des résultats des sondages ou des découvertes faites en cours de travaux.

ANNEXE 3 DISTANCES LEGALES

Concernant les distances à respecter par les éléments de végétation, les clôtures et murs, les dispositions selon les lois cantonales suivantes sont applicables :

- > la loi d'application du code civil suisse (LACC), du 22 novembre 1991 ;
- > la loi sur les routes (LR), du 15 décembre 1967 ;
- > le règlement d'exécution de la loi sur les routes (RELR), du 7 décembre 1992.



ETAT DE FRIBOURG
STAAT FREIBURG

Service de la nature et du paysage
Amt für Natur und Landschaft

Boisements hors-forêt

Distances de construction aux boisements hors-forêt

Type de construction	Ouvrage	Revêtement / fondations	Type de boisement hors-forêt	Zb	Za
Remblais / déblais / terrassement			haie basse	2.5 m	4 m
			haie haute	5 m	5 m
			arbre	rdc	rdc
bâtiments	bâtiments normaux et serres		haie basse	4 m	15 m
			haie haute	7 m	15 m
			arbre	rdc + 5 m	20 m
	constructions de minime importance	avec fondations	haie basse	6 m	15 m
			haie haute	7 m	15 m
		arbre	rdc	20 m	
sans fondations	haie basse	4 m	4 m		
	haie haute	5 m	5 m		
	arbre	5 m	5 m		
infrastructures	stationnements	en dur	haie basse	4 m	15 m
			haie haute	7 m	15 m
			arbre	rdc	20 m
	pas de revêtement	haie basse	4 m	15 m	
		haie haute	5 m	15 m	
		arbre	5 m	20 m	
routes			haie basse	4 m	15 m
			haie haute	7 m	15 m
			arbre	rdc	20 m
canalisations			haie basse	4 m	4 m
			haie haute	5 m	5 m
			arbre	rdc	rdc

rdc = rayon de la couronne de l'arbre + 2 m; zb = zone à bâtir; za = zone agricole

haie basse : composée de buissons (jusqu'à 3m de haut)

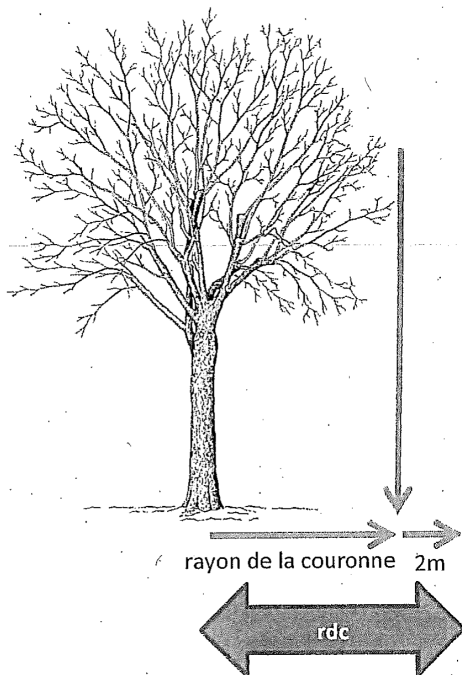
haie haute : avec des buissons et des arbres (plus haut que 3m)

La distance de construction se mesure pour les arbres à partir du tronc et pour les arbustes à partir du tronc de l'arbuste le plus proche.



ETAT DE FRIBOURG
STAAT FREIBURG

Service de la nature et du paysage
Amt für Natur und Landschaft



Des distances minimales de construction aux boisements hors-forêt ont été établies selon le type de construction et le type de la zone qui va être construite; elles doivent être respectées. Dans certaines circonstances, une dérogation à ces distances minimales établies peut être accordée par l'instance de décision compétence (préfecture ou commune). Les formulaires de demande de dérogation sont mis à disposition par le Service de la nature et du paysage.

Les boisements hors-forêt protégés ne peuvent être abattus que pour des raisons de sécurité ou de maladie. La commune doit également prendre position sur les demandes d'abattage de ces boisements. En cas d'abattage, une mesure de compensation devra être définie en accord avec la commune par le requérant.

Liens :

- › Norme VSS à appliquer lors du chantier pour préserver les arbres :
[http://www.vss.ch/fr/topnavigation/search/?tx_solr\[q\]=VSS%20640%20577%20a&cHash=998517308d9cca7c6aee776b8a026af5](http://www.vss.ch/fr/topnavigation/search/?tx_solr[q]=VSS%20640%20577%20a&cHash=998517308d9cca7c6aee776b8a026af5)
- › Agridea - Développement de l'agriculture et de l'espace rural : Fiche thématique « Comment planter et entretenir les haies »
- › Canton de Genève :
 - › Nature
 - › Création de haies vives
 - › Haie d'essences indigènes
- › Kanton Zürich, Amt für Landschaft und Natur: Merkblatt Hecken (uniquement en allemand)
- › Etat de Fribourg, Service de la nature et du paysage (SNP) : Mesures de protection › Protection des arbres lors de constructions

Février 2014