



Plan d'aménagement local

Règlement communal d'urbanisme

En vigueur

N.B. Ce document constitue un
document de référence sans valeur légale.
Seuls les originaux du RCU et de ses modifications, déposés à la commune d'Ependes ont valeur légale.

Pour traiter: Sylvie Mabillard / Chloé Oliveri
urbaplan fribourg

09108-RCU-vigueur.docx

lausanne

av. de montchoisi 21
1006 lausanne
t 021 619 90 90 f 021 619 90 99
80
lausanne@urbaplan.ch

fribourg

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

genève

rue de berne 32
cp 2265 - 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
neuchatel@urbaplan.ch

SOMMAIRE

PREMIERE PARTIE : DISPOSITIONS GENERALES	4
Article 1 But	4
Article 2 Bases légales	4
Article 3 Nature juridique	4
Article 4 Champ d'application	4
Article 5 Dérogations	5
DEUXIEME PARTIE : PRESCRIPTIONS DES ZONES	6
Article 6 Etapes	6
Article 7 Types de zones	6
Article 8 Secteurs à PAD / PED obligatoire	6
Article 9 Secteurs à prescriptions spéciales (PS)	6
Article 10 Biens culturels-protégés et sites d'intérêt particulier	7
Article 11 Distances aux routes, à la forêt, aux haies naturelles et aux rangées d'arbres, ainsi qu'aux cours d'eau	9
Article 12 Zone centre-village (ZCV)	10
Article 13 Zone de village (ZV) (hameau de Sales)	12
Article 14 Zone résidentielle à faible densité I (RFD I)	13
Article 15 Zone résidentielle à faible densité II (RFD II)	14
Article 16 Zone résidentielle à moyenne densité I (RMD I)	15
Article 17 Zone résidentielle à moyenne densité II (RMD II)	16
Article 18 Zone mixte (ZM)	17
Article 19 Zone d'activités (ACT)	18
Article 20 Zone d'activités équestres à caractère sportif (ZAE)	19
Article 21 Zone d'intérêt général I (ZIG I)	20
Article 22 Zone d'intérêt général II (ZIG II)	21
Article 23 Zone agricole (ZA)	22
TROISIEME PARTIE : PRESCRIPTIONS DE POLICE DES CONSTRUCTIONS ET AUTRES DISPOSITIONS	24
Article 24 Dépôts de matériaux à l'extérieur	24
Article 25 Garantie	24
Article 26 Réseau routier public	24
Article 27 Routes privées	25
Article 28 Stationnement des véhicules	25
Article 29 Expertises	26
Article 30 Plantations	26
QUATRIEME PARTIE : DISPOSITIONS PENALES	27
Article 31 Contraventions	27
CINQUIEME PARTIE : DISPOSITIONS FINALES	28
Article 32 Abrogation	28
Article 33 Entrée en vigueur	28
APPROBATION	29

ANNEXES

PREMIERE PARTIE : DISPOSITIONS GENERALES

Article 1 But

Le présent règlement communal d'urbanisme fixe les prescriptions relatives au plan d'affectation des zones et à la police des constructions. Afin d'assurer un développement rationnel et harmonieux de la commune, il fixe pour chacune des zones, des objectifs d'aménagement sous forme de principes de droit matériel, qui ont valeur de directives pour la gestion du PAL et servent de référence pour l'examen de demandes de permis de construire.

Article 2 Bases légales

¹ Les bases légales de ce règlement sont la loi du 9 mai 1983 sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATeC), le règlement d'exécution du 18 décembre 1984 de la loi sur l'aménagement du territoire (RELATeC), la loi fédérale du 22 juin 1979 sur l'aménagement du territoire (LAT), la loi du 15 décembre 1967 sur les routes, modifiée le 25.2.1986, ainsi que toutes les autres dispositions légales cantonales et fédérales applicables en la matière, les plans directeurs cantonaux et régionaux, de même que toute décision relative à l'aménagement du territoire communal.

² Le plan d'aménagement local se compose des documents suivants :

- a) les données de base
- b) les plans directeurs :
 - de l'utilisation du sol, synthèse site et urbanisation
 - des circulations
- c) le plan d'affectation des zones et ses annexes
- d) le plan d'attribution des degrés de sensibilité
- e) le rapport explicatif relatif à la planification générale
- f) le présent règlement.

Article 3 Nature juridique

Le présent règlement et le plan d'affectation des zones lient les autorités et les particuliers. Les plans directeurs communaux lient les autorités communales et cantonales (art. 76 LATeC).

Article 4 Champ d'application

Les prescriptions du règlement sont applicables à toutes les constructions au sens de l'article 146 LATeC, ainsi qu'à tous les changements de destination du bâtiment effectués sur l'ensemble du territoire communal.

Article 5 Dérogations

Des dérogations aux plans et à la réglementation communale y afférente ne sont accordées par le Conseil communal qu'avec l'accord préalable de la Direction de l'aménagement, de l'environnement et des constructions et qu'aux conditions fixées par l'article 55 LAtEC. La procédure prévue aux articles 90 et suivants ReLAtEC est réservée.

DEUXIEME PARTIE : PRESCRIPTIONS DES ZONES

TITRE PREMIER : PRESCRIPTIONS GENERALES DES ZONES

Article 6 Etapes

(article abrogé)

Article 7 Types de zones

¹ Le plan d'affectation des zones comprend les types de zones suivants :

1. Zone de centre-village (ZCV)
2. Zone de village (ZV) (hameau de Sales)
3. Zone résidentielle à faible densité I (RFD I)
4. Zone résidentielle à faible densité II (RFD II)
5. Zone résidentielle à moyenne densité I (RMD I)
6. Zone résidentielle à moyenne densité II (RMD II)
7. Zone mixte (ZM)
8. Zone d'activités (ACT)
9. Zone d'activités équestres à caractère sportif (ZAE)
10. Zone d'intérêt général I (ZIG I)
11. Zone d'intérêt général II (ZIG II)
12. Zone agricole (ZA)

² Les dispositions particulières applicables pour chaque type de zone sont indiquées dans la deuxième partie du présent règlement.

Article 8 Secteurs à PAD / PED obligatoire

Le plan d'affectation des zones indique les secteurs pour lesquels un plan d'aménagement de détail, au sens des art. 67 et 68 LAR, ou un plan d'équipement de détail est obligatoire, compte tenu des caractéristiques particulières, telles que protection du site naturel ou construit, état du parcellaire, difficultés de desservance, ou pour des motifs d'intérêt général.

Article 9 Secteurs à prescriptions spéciales (PS)

Le plan d'affectation des zones désigne, à l'intérieur des différents types de zones, les secteurs qui sont soumis à des restrictions particulières ; ces restrictions sont indiquées dans les dispositions particulières aux zones.

Article 10 Biens culturels–protégés et sites d'intérêt particulier

¹ Le plan d'affectation des zones indique les immeubles protégés au titre de la conservation des biens culturels. La liste des immeubles protégés est jointe en annexe au règlement et indique la valeur de chaque immeuble selon une échelle dégressive A, B, et C, conformément à l'art. 48 du règlement d'exécution de la loi sur la protection des biens culturels.

² Les immeubles protégés doivent être conservés dans leur substance et composantes principales selon leur valeur intrinsèque :

- degré de protection valeur C :
conservation de la structure constructive et des composantes principales du caractère architectural du bâtiment considéré du point de vue de la protection du site.

- degré de protection valeur B :
en plus de la prescription relative à la valeur C, conservation de l'enveloppe du bâtiment et des éléments essentiels des structures et aménagements intérieurs.

- degré de protection A :
en plus des prescriptions relatives aux valeurs C et B, conservation des aménagements intérieurs et des décors tant extérieurs qu'intérieurs ainsi que des composantes principales des aménagements extérieurs.

L'article 64 al. 2 et 3 LATeC est réservé

³ Pour tout projet de remise en état, de transformation, de déplacement ou de démolition d'un bâtiment protégé ainsi que pour tout projet de modification de ses abords, le préavis de la Commission des biens culturels est requis. La demande de permis doit être précédé d'une demande préalable.

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 Le plan d'affectation indique les autres objets protégés tels que croix de chemin et oratoires. Ces objets doivent être conservés et entretenus.

⁵ Le plan d'affectation des zones indique les sites archéologiques recensés par le Service archéologique cantonal. Pour toute nouvelle construction ou modification de bâtiments existants ou de l'état actuel du terrain dans ces sites, la demande préalable selon l'art. 184 LATeC est obligatoire. Si des éléments d'intérêt historique ou archéologique sont découverts lors de travaux de démolition, de construction ou d'excavation

(murs, poutres, peintures, objets, monnaies, site archéologique, pilonis, tombes à incinération, squelettes etc.), les travaux doivent être arrêtés immédiatement et les autorités communales et cantonales compétentes en être informées. Elles décideront de la suite à donner. Le service cantonal compétent est autorisé à procéder à des sondages avant et pendant les travaux, à condition de remettre les lieux en état. Le propriétaire et l'entrepreneur devront faciliter l'exécution de cette tâche.

⁶ Les haies vives, bosquets et arbres isolés sont protégés sur l'ensemble du territoire communal. Les demandes de suppression dûment motivées sont à adresser au Conseil communal qui, le cas échéant, ordonne leur remplacement.

⁷ Le plan d'affectation des zones indique le périmètre de protection du site bâti, selon l'inventaire ISOS. A l'intérieur de ce périmètre, les propriétaires ont l'obligation de procéder à un inventaire de la nature et de l'état des éléments de végétation et ont l'obligation de pourvoir, en temps opportun, à des mesures d'assainissement ou de remplacement de ces éléments afin d'en garantir le maintien. Ces inventaires sont à remettre au Conseil communal au plus tard dans l'année qui suit l'approbation du présent plan. Toute intervention, en dehors de l'entretien courant, est soumise à l'autorisation du Conseil communal.

A l'intérieur de ce périmètre, les bâtiments existants, situés en zone à bâtir, peuvent être utilisés dans leur volume existant sans les annexes. Les annexes ou les constructions qui sont considérées comme des éléments de perturbation du site bâti et naturel doivent en principe disparaître.

Article 11 Distances aux routes, à la forêt, aux haies naturelles et aux rangées d'arbres, ainsi qu'aux cours d'eau

- 1. Distances aux routes**

Conformément à la loi sur les routes, les distances à celles-ci sont considérées comme limite minimale de construction.

En l'absence d'un plan, les distances aux routes cantonales et communales sont fixées conformément à l'art. 118 LR ; pour les autres routes, les distances se calculent à partir de la limite de propriété.
- 2. Distances et alignements particuliers**

Des distances (en limite de propriété, entre bâtiments, etc.) et/ou alignements particuliers peuvent être fixés, soit par le plan d'affectation soit par le plan d'aménagement de détail.
- 3. Distances à la forêt**

La distance minimale d'un bâtiment à la limite de la forêt est de 20 mètres, si le plan d'affectation des zones ou un plan d'aménagement de détail ne fixent pas de distances inférieures conformément à la loi sur les forêts et la protection contre les catastrophes naturelles (LFCN) et sous réserve de l'accord du propriétaire de la forêt.
- 4. Distances aux haies naturelles et aux rangées d'arbres**

La distance minimale d'un bâtiment à une haie, une rangée ou un groupe d'arbres protégés par le plan d'affectation des zones, est fixée à 15 m, à moins que le plan d'affectation ou un plan d'aménagement de détail ne fixent d'autres distances.
- 5. Distance aux cours d'eau**

A défaut d'autorisation préalable de la Direction des travaux publics, la distance d'un bâtiment ou d'une installation à la limite du domaine public de cours d'eau est au minimum de 20.00 mètres ; il en est de même pour tout dépôt de matériaux, toute construction ou toute modification du terrain naturel.

TITRE DEUXIEME : PRESCRIPTIONS SPECIALES DES ZONES

Article 12 Zone centre-village (ZCV)

- 1. Caractère et objectifs**

Cette zone comprend la partie du territoire caractérisée par la structure bâtie de l'ancien village. La présence de bâtiments inscrits au recensement des biens culturels, notamment le château, mérite des mesures de conservation particulières, qui s'étendent également sur les éléments caractéristiques des alentours. L'utilisation à des fins d'habitations et/ou d'activités du patrimoine bâti, ainsi que de nouvelles constructions complétant les équipements d'intérêt public sont souhaitées. Cette zone est destinée, comme par le passé, à l'habitation, aux activités, ainsi qu'à certains équipements d'intérêt public.
- 2. Affectation**

Habitations, activités de service sans nuisances excessives (art. 153 LATEC),
équipement socio-culturels.
- 3. Ordre de constructions**

non contigu
- 4. Indice d'utilisation**

max. 0,60

Les bâtiments existants, antérieurs à 1962 (art. 57 RELATEC) et désignés dans le plan no 20.10A (annexe au plan d'affectation des zones), peuvent être transformés dans le volume originel ; dans ce cas, l'indice d'utilisation n'est pas applicable. Lorsque des bâtiments existants sont agrandis, (soit en plan, soit en hauteur), l'ensemble des bâtiments est soumis au respect de l'indice. Il en est de même en cas de démolition de bâtiments existants.

Une parcelle construite peut être détachée pour les bâtiments existants, comprenant au minimum une surface correspondant à H/2 de distance en limite. L'indice est applicable sur le solde du terrain pour les nouvelles constructions.

Les dispositions concernant les places de stationnement et les places de jeux sont applicables.
- 5. Taux d'occupation**

max. 50%
- 6. Distance de base (DL)**

min. 5.00 m
- 7. Distance augmentée (DL')**

1/3 de la longueur du bâtiment, pour les bâtiments de plus de 15.00 m de longueur et dès 5.00 m de hauteur totale.
- 8. Hauteur maximale**

gabarit existant pour les bâtiments existants
HT 10.00 m pour des nouvelles constructions
- 9. Nombre de niveaux**

libre

10. Degré de sensibilité

2 et 3, selon plan no 20.12

11. Prescriptions spéciales

a) Toute transformation, ainsi que les constructions nouvelles doivent s'intégrer à l'environnement bâti et répondre à des exigences architecturales accrues selon l'art. 155 al. 3 LATeC.

b) A l'intérieur du périmètre du site bâti ISOS, les propriétaires ont l'obligation de procéder à un inventaire de la nature et de l'état des éléments de végétation et ont l'obligation de pourvoir, en temps opportun, à des mesures d'assainissement ou de remplacement de ces éléments afin d'en garantir le maintien. Ces inventaires sont à remettre au Conseil communal au plus tard dans l'année qui suit l'approbation du présent plan. Toute intervention, en dehors de l'entretien courant, est soumise à l'autorisation du Conseil communal.

Les bâtiments existants peuvent être utilisés dans leur volume existant sans les annexes. Les annexes ou les constructions qui sont considérées comme des éléments de perturbation du site bâti et naturel doivent en principe disparaître.

A l'intérieur du périmètre ISOS, les distances aux routes existantes, doivent être maintenues. L'aménagement des routes, (géométrie, matériaux, emprises) dans l'ensemble de la zone, doit faire l'objet d'études particulières dans le but de tenir compte des qualités intrinsèques de l'espace-rue et/ou d'une modération générale de trafic, prenant en compte les exigences de tous les usagers (desservances, piétons, cycles). Pour les ouvrages de génie civil dont l'aspect architectural revêt une importance particulière, l'ingénieur fera appel à la collaboration d'un architecte (art. 188 al. 3 LATeC).

c) Pour toute transformation, démolition ainsi que la construction de nouveaux bâtiments, le préavis de la CBC est requis.

Article 13 Zone de village (ZV) (hameau de Sales)

- 1. Caractère et objectifs**

Cette zone comprend le territoire bâti du hameau de Sales dont le caractère rural, avec une prédominance d'exploitations agricoles, est à maintenir. Afin d'assurer des conditions d'exploitations agricoles optimales, la construction d'habitations non liées à l'agriculture doit être limitée.
- 2. Affectation**
 - prépondérante : activités agricoles, autres activités et habitations généralement liées.
 - selon état cadastral du plan d'aménagement local approuvé en 1981.
- 3. Ordre de constructions**

non contigu
- 4. Indice d'utilisation**

max. 0,25

Les bâtiments existants, antérieurs à 1962 (art. 57 RELATeC) et désignés dans le plan no 20.10A (annexe au plan d'affectation des zones), peuvent être transformés dans le volume originel ; dans ce cas, l'indice d'utilisation n'est pas applicable. Lorsque des bâtiments existants sont agrandis, (soit en plan, soit en hauteur), l'ensemble des bâtiments est soumis au respect de l'indice. Il en est de même en cas de démolition de bâtiments existants.

Une parcelle construite peut être détachée pour les bâtiments existants, comprenant au minimum une surface correspondant à H/2 de distance en limite. L'indice est applicable sur le solde du terrain pour les nouvelles constructions.

Les dispositions concernant les places de stationnement et les places de jeux sont applicables.
- 5. Taux d'occupation**

max. 35% pour les nouvelles constructions
- 6. Distance de base (DL)**

min 5.00 m
- 7. Distance augmentée (DL')**

1/3 de la longueur du bâtiment, pour les nouvelles constructions de plus de 15.00 m de longueur et dès 5.00 m de hauteur totale.
- 8. Hauteur maximale**

gabarit existant pour les bâtiments existants
HT 7.50 m et h 6.00 m pour les nouvelles constructions
HT 12.00 m pour les nouvelles constructions agricoles
- 9. Nombre de niveaux**

libre
- 10. Degré de sensibilité**

3

Article 14 Zone résidentielle à faible densité I (RFD I)

1. Caractère et objectifs	Ce type de zone est destiné à une urbanisation de faible densité à prédominance résidentielle. Basé sur le lotissement traditionnel, il en reprend le tissu existant. Des mesures de densification n'y sont pas prévues.
2. Affectation	- prépondérante : habitations individuelles selon l'art. 53 litt. A RELATeC - complémentaire : activités de bureau et de petit artisanat de faible importance, sans émissions excessives (art. 154 LATeC) et conforme au caractère de la zone.
3. Ordre de constructions	non contigu
4. Indice d'utilisation	max. 0,25
5. Taux d'occupation	max. 25%
6. Distance de base (DL)	min 5.00 m
7. Distance augmentée (DL')	1/3 de la longueur du bâtiment, pour les bâtiments de plus de 15.00 m de longueur et dès 5.00 m de hauteur totale
8. Hauteur maximale	HT 7.50 m h 6.00 m
9. Nombre de niveaux	libre
10. Degré de sensibilité	2
11. Prescriptions spéciales	<p>En bordure de la zone d'intérêt général II, les constructions et transformations doivent répondre à des exigences plus élevées en ce qui concerne leur insertion au site construit, leur volumétrie, la forme des toits, les matériaux, les couleurs etc. Tout projet doit faire l'objet d'une demande préalable auprès du Conseil communal ; cette demande préalable peut se faire sous forme d'esquisses d'avant-projet.</p> <p>Sur les articles 160 et 161 RF, les activités de SOS Futures Mamans sont autorisées.</p>

Article 15 Zone résidentielle à faible densité II (RFD II)

1. Caractère et objectifs	Ce type de zone est destiné à des secteurs existants ou futurs, pour lesquels une urbanisation sous forme d'habitat groupé est imposée. Ce type d'urbanisation vise une utilisation plus rationnelle des terrains à bâtir (densification) et une structuration plus marquées des quartiers résidentiels existants, ainsi qu'une relation plus cohérente avec le site naturel.
2. Affectation	- prépondérante : habitations individuelles groupées selon l'art. 53 litt. B RELATeC - complémentaire : activités de bureau et de petit artisanat sans émissions excessives (art. 154 LATeC) et conforme au caractère de la zone.
3. Ordre de constructions	non contigu
4. Indice d'utilisation	max. 0,35
5. Taux d'occupation	max. 35%
6. Distance de base (DL)	min 5.00 m
7. Distances augmentée (DL')	1/3 de la longueur du bâtiment, pour les bâtiments de plus de 15.00 m de longueur et dès 5.00 m de hauteur totale et situés en limite directe d'autres zones résidentielles et par rapport à la zone agricole dont l'urbanisation est prévue au plan directeur
8. Hauteur maximale	HT 8.50 m h 7.00 m
9. Nombre de niveaux	libre
10. Degré de sensibilité	2

Article 16 Zone résidentielle à moyenne densité I (RMD I)

- 1. Caractère et objectifs** Ce type de zone est destiné à des secteurs dans lesquels une urbanisation relativement dense, mais basse est recherchée dans le but de structurer le tissu bâti à créer.
- 2. Affectation** - prépondérante : habitations individuelles groupées selon art. 53 litt. B RELATeC, et habitations collectives selon art. 53 litt. C RELATeC
- complémentaire : activités de bureau et d'artisanat de faible importance, sans émissions excessives (art. 154 LATeC) et conforme au caractère de la zone.
- 3. Ordre de constructions** non contigu
- 4. Indice d'utilisation** max. 0,50
(le PAD « En Pala d'Amont », approuvé le 17.02.1994 définit le report d'indice entre les différentes parcelles)
- 5. Taux d'occupation** max. 35%, habitations groupées
max. 25%, habitations collectives
- 6. Distance de base (DL)** min. 5.00 m, habitations groupées
min. 6.25 m, habitations collectives
- 7. Distances augmentée (DL')** 1/3 de la longueur du bâtiment, pour les bâtiments de plus de 15.00 m, resp. 18.75 m de longueur et dès 5.00 m de hauteur totale
- 8. Hauteur maximale** HT 10.00 m, habitations groupées
h 8.00 m, habitations groupées
HT 12.50 m, habitations collectives
h 10.00 m, habitations collectives
- 9. Nombre de niveaux** libre à l'intérieur du volume, mais au min. 2 niveaux
- 10. Degré de sensibilité** 2
- 11. Prescriptions spéciales** A l'intérieur du secteur indiqué sur le PAZ, les prescriptions suivantes sont applicables :
Hauteur maximale : HT 8.50 m (h pas applicable)
Distances : min. 5.00 m
Niveaux : max. 2 niveaux habitables
Longueur : max. 21 m pour les habitations collectives

Article 17 Zone résidentielle à moyenne densité II (RMD II)

- | | |
|-------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1. Caractère et objectifs | Ce type de zone correspond à une urbanisation récente et future, de densité moyenne, à prédominance résidentielle, sous forme d'immeubles collectifs de petite à moyenne importance. |
| 2. Affectation | - prépondérante : habitations collectives, selon l'art. 53 litt. C RE-LATeC
- complémentaire : activités sans émissions excessives (art. 154 LATeC) et conformes au caractère de la zone. Les activités doivent être incluses dans le volume principal ou annexées au bâtiment d'habitation. Des bâtiments réservés exclusivement aux activités sont interdits |
| 3. Ordre de constructions | non contigu |
| 4. Indice d'utilisation | max. 0.50 |
| 5. Taux d'occupation | max. 25% |
| 6. Distance de base (DL) | min. 6.25 m |
| 7. Distances augmentée (DL') | 1/3 de la longueur du bâtiment, pour les bâtiments de plus de 18,75 m de longueur et dès 5.00 m de hauteur totale. |
| 8. Hauteur maximale | HT 12.50 m, habitations collectives
HT 7.50 m, activités
h 6.00 m, activités |
| 9. Nombre de niveaux | max. 3, habitations collectives
max. 1, activités |
| 10. Degré de sensibilité | 2 |

Article 18 Zone mixte (ZM)

1. **Caractère et objectifs**

Ce type de zone est destiné à une urbanisation de densité moyenne pour des secteurs qui, en raison de leur situation, de leur exposition au bruit ou de leur environnement, sans justifier une attribution prépondérante à l'habitation, se prêtent à la localisation d'activités et aux logements qui lui sont généralement nécessaires.
2. **Affectation**

Activités sans nuisances excessives (art. 154 LATeC) et, le cas échéant, logements nécessaires.
3. **Ordre de constructions**

non contigu
4. **Indice d'utilisation**

max. 0.50
5. **Taux d'occupation**

max. 35%
max. 25% pour les bâtiments destinés exclusivement à l'habitation
6. **Distance de base (DL)**

min. 5.00 m
7. **Distances augmentée (DL')**

1/3 de la longueur du bâtiment, pour les bâtiments de plus de 15.00 m de longueur et dès 5.00 m de hauteur totale.
8. **Hauteur maximale**

HT 8.50 m, habitations
HT 6.50 m, activités
h 4.50 m, activités
9. **Nombre de niveaux**

libre
10. **Degré de sensibilité**

3
11. **Prescriptions spéciales**

A l'intérieur du secteur à prescriptions spéciales, les constructions et transformations doivent répondre à des exigences plus élevées en ce qui concerne leur insertion au site construit, leur volumétrie, la forme des toits, les matériaux, les couleurs etc. Tout projet doit faire l'objet d'une demande préalable auprès du Conseil communal ; cette demande préalable peut se faire sous forme d'esquisses d'avant-projet.

Article 19 Zone d'activités (ACT)

- | | |
|------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1. Caractère et objectifs | Ce type de zone est destiné aux entreprises artisanales et industrielles de petite à moyenne importance sans nuisances excessives selon art. 154 LATeC. |
| 2. Affectation | Activités des secteurs secondaires et tertiaire ; max. 1 à 2 logements, nécessaires à l'exploitation, par bâtiment. Des bâtiments isolés, destinés exclusivement à l'habitation sont interdits |
| 3. Ordre de constructions | non contigu |
| 4. Indice d'utilisation | max. 0,85 |
| 5. Taux d'occupation | max. 65% |
| 6. Distance de base (DL) | min. 5.00 m |
| 7. Distances augmentée (DL') | 1/3 de la longueur du bâtiment, pour les bâtiments de plus de 15.00 m de longueur et dès 5.00 m de hauteur totale, applicable par rapport aux autres zones à bâtir ainsi qu'à la zone agricole dont l'urbanisation est prévue au plan directeur. |
| 8. Hauteur maximale | HT 7.50 m |
| 9. Nombre de niveaux | max. 3, habitations collectives
max. 1, activités |
| 10. Degré de sensibilité | 3 |

Article 20 Zone d'activités équestres à caractère sportif (ZAE)

- | | |
|-----------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1. Caractère et objectifs | La zone d'activités équestres est réservée aux bâtiments, installations et activités privées liées à l'entreprise existante qui, de par son caractère spécifique, n'est pas conforme aux autres types de zones. |
| 2. Affectation | Constructions et installations liées aux activités équestres
1 logement de gardiennage
Logements/hébergements pour le personnel |
| 3. Ordre des constructions | Non contigu |
| 4. Indice d'utilisation | Max. 0,25, sous réserve du chiffre 10 |
| 5. Taux d'occupation | Max. 25%, les installations extérieures telles que carré de dressage etc. ne comptent pas dans le calcul de la surface construite au sol. |
| 6. Distance de base (DL) | Au moins la moitié de la hauteur totale de chaque bâtiment, mais au minimum 4.00 m. |
| 7. Distance augmentée (DL') | Selon l'art. 63 RELATeC |
| 8. Hauteur maximale | HT max. = 12.50 m pour les bâtiments et installations réservés aux activités
h = 10.00 m |
| 9. Degré de sensibilité au bruit | 3 |
| 10. Prescriptions spéciales | <p>¹ L'indice d'utilisation et le taux d'occupation sont applicables pour le calcul des taxes de raccordement.</p> <p>² La transformation des bâtiments existants ou la réalisation de nouvelles constructions, conformes au caractère de la zone, ne doit pas entraîner des frais d'équipement ou d'infrastructure à la charge de la commune.</p> <p>³ En cas d'abandon des activités équestres, les terrains seront rendus à la zone agricole.</p> <p>⁴ Les éléments paysagers doivent être sauvegardés.</p> <p>⁵ Un secteur constructible est délimité pour toutes les constructions prévues dans le cadre de l'exploitation. Le secteur inconstructible est réservé à la détention des chevaux.</p> |

Article 21 Zone d'intérêt général I (ZIG I)

1. Caractère et objectifs	Ce type de zone est destiné aux bâtiments, équipements et espaces d'utilité publique, ainsi qu'aux bâtiments et exceptionnellement installations privés présentant un intérêt important pour la collectivité. Ces bâtiments sont liés aux fonctions centrales du village.
2. Affectation	Bâtiments et équipements publics et privés d'intérêt général, selon art. 51 LATeC
3. Ordre de constructions	non contigu
4. Indice d'utilisation	max. 0,50
5. Taux d'occupation	max. 35%
6. Distance de base (DL)	min. 6.25 m
7. Distance augmentée (DL')	1/3 de la longueur du bâtiment, pour les bâtiments de plus de 18,75 m de longueur et dès 5.00 m de hauteur totale.
8. Hauteur maximale	HT 12.50 m
9. Nombre de niveaux	libre
10. Degré de sensibilité	2
11. Prescriptions spéciales	<p>Pour les art. 190 et 191 RF toute transformation doit être effectuée dans les volumes existants, à l'exception de constructions de minime importance au sens de l'art. 64 RELATeC.</p> <p>Sous réserve du respect de ces prescriptions, l'indice d'utilisation du sol et le taux d'occupation ne sont pas applicables.</p>

Article 22 Zone d'intérêt général II (ZIG II)

1. Caractère et objectifs	Ce type de zone est destiné aux installations et équipements publics de plein air, ainsi qu'aux bâtiments annexes qui leur sont nécessaires.
2. Affectation	Equipements et installations de sport et de loisirs, bâtiments annexes liés.
3. Ordre de constructions	non contigu
4. Indice d'utilisation	max. 0,25 (bâtiments)
5. Taux d'occupation	max. 25% (bâtiments)
6. Distance de base (DL)	min. 4.00 m
7. Distances augmentée (DL')	1/3 de la longueur du bâtiment, pour les bâtiments de plus de 12.00 m de longueur et dès 5.00 m de hauteur totale.
8. Hauteur maximale	HT 6.00 m
9. Nombre de niveaux	libre
10. Degré de sensibilité	2

Article 23 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,
- les terrains qui, dans l'intérêt général, doivent être exploités par l'agriculture.

² Degré de sensibilité: 3

³ Construction et installations conformes à l'affectation de la zone agricole :

Sont réputées conformes à la zone agricole au sens des articles 16a LAT et 34ss OAT :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation tribulaire du sol,
- les constructions et installations servant au développement interne d'une exploitation agricole ou d'une exploitation pratiquant l'horticulture productrice,
- les constructions et installations servant à la préparation, au stockage ou la vente de produits agricoles ou horticoles,
- les constructions servant au logement indispensable à l'entreprise agricole, y compris le logement destiné à la génération qui prend sa retraite.

⁴ Constructions et installations non conformes à l'affectation de la zone agricole Peuvent être autorisées aux conditions des articles 24ss LAT et 40ss OAT, en tant que constructions et installations non conformes à la zone :

- les constructions et installations dont l'implantation est imposée par leur destination,
- les travaux de transformation destinés à l'exercice d'une activité accessoire non agricole proche de l'exploitation dans des constructions et installations existantes,
- la rénovation, la transformation partielle, l'agrandissement mesuré ou la reconstruction de constructions existantes non conformes à l'affectation de la zone,
- la transformation de constructions et installations jugées dignes d'être protégées selon les critères définis par le plan directeur cantonal.

Le changement d'affectation de constructions et installations ne nécessitant pas de travaux de transformation est également soumis à autorisation.

⁵ Procédure

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 l'autorisation spéciale de la Direction (art. 59 LATeC).

La demande préalable au sens de l'art. 184 LATeC est obligatoire, sauf pour les constructions de peu d'importance.

⁶ Autres prescriptions :

Les constructions et transformations autorisées doivent s'intégrer au paysage et au site bâti. Le Conseil communal peut imposer des prescriptions spéciales concernant l'emplacement et l'intégration des constructions.

La réalisation des constructions ne doit pas entraîner des frais d'équipement à la charge de la commune.

TROISIEME PARTIE : PRESCRIPTIONS DE POLICE DES CONSTRUCTIONS ET AUTRES DISPOSITIONS

Article 24 Dépôts de matériaux à l'extérieur

¹ Les dépôts de matériaux tels que matériaux de construction, de récupération, de stockage, etc. à l'extérieur sont interdits, à l'exception des zones d'activités et des activités complémentaires autorisés, dans la mesure où ces dépôts ont été mentionnés dans la demande de permis.

² Le Conseil communal peut exiger la suppression ou la construction d'enclos, dans les cas où des dépôts existants portent préjudice au site bâti et naturel.

Article 25 Garantie

¹ Pour des projets importants (constructions et plans d'aménagement de détail), le Conseil communal peut, dans toutes les zones dont la réalisation se fait par étape ou dont la création peut entraîner des conséquences financières pour la commune, exiger du propriétaire des garanties pour que les travaux soient exécutés dans les délais convenus.

² Cette exigence peut être remplie sous la forme d'une garantie bancaire au profit de la commune.

³ Les frais d'établissement de cette garantie sont à la charge du propriétaire.

Article 26 Réseau routier public

¹ Les routes sont classées dans le plan directeur des circulations, selon leur fonction, en 4 catégories. Les possibilités d'accès et les distances entre alignements dépendent de cette classification :

- routes principales assurant le trafic de transit, différenciées entre tronçons à l'extérieur et l'intérieur de la localité,
- routes collectrices à accès privés et publics limités,
- routes de desserte sans limitations d'accès,
- routes de desservance agricole

² Les autorités communales ou cantonales fixent les conditions d'aménagement (vitesse de base, géométrie, emprises des surfaces, arborisation, accès, stationnement etc.) en fonction des utilisateurs de la route. Ces conditions concernent également l'espace compris entre les fronts de rue des bâtiments existants et l'emprise de la route. Lors de modifications de constructions existantes ou de nouvelles constructions, les autorités compétentes peuvent exiger l'adaptation des accès, confor-

mément aux exigences du réseau routier futur.

³ Les distances entre alignements, indiquées dans le plan directeur des circulations, sont définies compte tenu du caractère existant et futur des routes et tenant compte aussi du bâti existant.

⁴ Le Conseil communal peut réserver les terrains nécessaires aux chemine-ments piétons indépendants des routes.

⁵ Tout raccordement à la chaussée doit être exécuté selon les prescrip-tions des autorités compétentes.

⁶ La commune réalise la construction du réseau routier et de chemine-ments piétons au fur et à mesure des besoins. Les modalités de participa-tion des propriétaires aux frais de construction seront définies par les prescriptions concernant la participation financière aux équipements techniques.

Article 27 Routes privées

Les routes privées utilisables pour la circulation publique sont soumises aux prescriptions suivantes :

- leur création, modification ou suppression nécessite la mise à l'enquête publique et le préavis du Conseil communal (procé-dure du permis de construire) ;
- le Conseil communal peut exiger la création de trottoirs.

Article 28 Stationnement des véhicules

Chaque propriétaire qui fait bâtir, transformer ou agrandir une ou plu-sieurs constructions est tenu de prévoir et d'aménager sur sont terrain des places de stationnement calculées sur la base de la surface brute de plancher. Il est exigé au minimum (valeurs à arrondir à l'unité supérieure) :

- habitation :

maisons individuelles :

1 place pour 80 m² de surface brute de plancher mais au minimum 2 places par unité de logement

- maisons collectives :

1 place pour 80 m² de surface brute au plancher mais au minimum 1 place par appartement, plus 20% de cases supplémentaires à usage des visiteurs.

- bureaux :

1 place par place de travail

- industries, ateliers artisanaux :

0,75 place par place de travail

- commerces :

10 places pour les premiers 100 m²

1 place par tranche de 20 m² supplémentaires

- hôtels :

1 place pour 2 lits

- restaurants :

1 place pour 3 places assises

- salle de spectacles, lieux de culte :

1 place pour 5 places assises

Article 29 Expertises

Pour l'examen des plans d'aménagement de détail et des demandes de permis de construire, le Conseil communal est autorisé à mandater des spécialistes.

Article 30 Plantations

La plantation d'arbres est exigée dans l'année qui suit l'occupation des logements. Pour les habitations collectives, le nombre minimum est de un par appartement, mais au minimum six par immeuble.

QUATRIEME PARTIE : DISPOSITIONS PENALES

Article 31 Contraventions

Les contrevenants aux présentes dispositions sont passibles de sanctions prévues par l'art. 199 LATeC.

CINQUIEME PARTIE : DISPOSITIONS FINALES

Article 32 Abrogation

¹ Ce règlement abroge le règlement communal d'urbanisme (RCU) approuvé le 22 novembre 1977 (Ependes) et le 26 mai 1981 (Sales).

² Les plans d'aménagement de détail suivants, sont abrogés :

- PRE DU CHÂTEAU, approuvé le 17.10.1972
- BAIUTTI, approuvé le 10.3.1975
- PRE DU BUGNON I, approuvé le 5.3.1979
- PRE DU CHÂTEAU II, approuvé le 13.7.1982
- LE PONTET, approuvé le 13.3.1984
- PRE DU BUGNON II, approuvé le 8.3.1988
- LE COQUIER, approuvé le 14.02.1995

Article 33 Entrée en vigueur

Le présent règlement et les modifications effectuées entrent en vigueur dès son approbation par la Direction de l'aménagement, de l'environnement et des constructions.

APPROBATION

1. Mis à l'enquête publique

du 16.11.1990 au 17.12.1990

du 07.06.1991 au 08.07.1991

du 03.06.1994 au 04.07.1994

du 08.09.1995 au 09.10.1995

le 25.06.2001

le 15.02.2002

Mise à l'enquête publique des modifications par parution dans la
Feuille officielle n° 4 du 27 janvier 2006:

2. Adopté par le Conseil communal :

le 29.07.1991

le 05.02.1995

le 31.07.2001

le 26.03.2002

le 06.04.2006

le 1.12.2009 et le 18.01.2010

le 31.01.2011

Syndic

Secrétaire

3. Approuvé :

le 19.10.1993 (Conseil d'Etat)

le 03.07.1996 (Direction des travaux publics)

le 04.09.2002 (Direction des travaux publics)

le 05.09.2006 (DAEC)

le 26.11.2010 (DAEC)

le 15.05.2012 (DAEC)

La Direction de l'aménagement, de l'environnement et des constructions

Le Conseiller d'Etat, Directeur

