



Plan d'aménagement local

**REGLEMENT COMMUNAL
D'URBANISME**

Examen final des conditions d'approbation

~~Texte supprimé~~ / texte ajouté
suite aux conditions d'approbation
du 7 septembre 2016

Janvier 2018

Pour traiter: Sylvie Mabillard / Marie Davet
urbaplan fribourg

17001-RCU-180103.docx

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

fribourg
bd de pérolles 31
1700 fribourg
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 80
neuchatel@urbaplan.ch

SOMMAIRE

I.	DISPOSITIONS GENERALES	4	
	Article 1	Buts	4
	Article 2	Cadre légal	4
	Article 3	Nature juridique	4
	Article 4	Champ d'application	4
II.	PRESCRIPTIONS DES ZONES	5	
	Article 5	Secteurs à prescriptions particulières	5
	Article 6	Bâtiments non soumis à l'indice d'utilisation	5
	Article 7	Energie	5
	Article 8	Périmètres archéologiques	6
	Article 9	<u>Périmètre de protection archéologique</u>	6
	Article 10	Protection des biens culturels immeubles	6
	Article 11	Périmètre de protection du site construit	8
	Article 12	<u>Périmètre Zone de protection de la nature (PPN ZPN)</u>	8
	Article 13	Chemins historiques	10
	Article 14	<u>Boisements hors-forêt Objets naturels protégés</u>	10
	Article 15	<u>Espace réservé aux eaux Cours d'eau</u>	11
	Article 16	Sites pollués	11
	Article 17	Dangers naturels	12
	Article 18	Limites de constructions	14
	Article 19	Zone de village (ZV)	15
	Article 20	Zone de centre (ZC)	16
	Article 21	Zone résidentielle à faible densité I (RFD I)	17
	Article 22	Zone résidentielle à faible densité II (RFD II)	19
	Article 23	Zone résidentielle à moyenne densité (RMD)	20
	Article 24	Zone d'intérêt général I (ZIG I)	21
	Article 25	Zone d'intérêt général II (ZIG II)	22
	Article 26	Zone libre (ZL)	22
	Article supprimé	<u>Zone de protection de la nature (ZPN)</u>	23
	Article supprimé	<u>Zone de protection archéologique et objet archéologique protégé (ZPA)</u>	24
	Article 27	Zone agricole (ZA)	25
	Article 28	Zone d'extraction de matériaux I - Monteynan (ZEM-I)	25
	Article 29	Zone d'extraction de matériaux II - La Cua (ZEM-II)	26
	Article 30	Aire forestière (AFo)	26
	Article 31	Garantie	26
	Article 32	Elimination des ordures	26
	Article 33	Stationnement	26
III.	DISPOSITIONS PENALES	28	
	Article 34	Contraventions	28
IV.	DISPOSITIONS FINALES	29	
	Article 35	Expertises	29
	Article 36	Documents abrogés	29
	Article 37	Entrée en vigueur	29
V.	APPROBATION	30	
	ANNEXES		
	1.	Recensement des biens culturels	
	2.	Réglementation relative au <u>périmètre à la zone</u> de protection du site construit	
	3.	Réglementation relative à la protection des biens culturels immeubles	
	4.	Distances de construction recommandées	
	5.	<u>Norme VSS 640 281 (extrait)</u>	

I. DISPOSITIONS GENERALES

Article 1 Buts

Le présent règlement communal d'urbanisme fixe les prescriptions relatives au plan d'affectation des zones et à la police des constructions.

Article 2 Cadre légal

Le cadre légal de ce règlement est composé de :

- > la loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT), du 22 juin 1979 ;
- > l'ordonnance sur l'aménagement du territoire (OAT), du 28 juin 2000 ;
- > la loi cantonale sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATEC), du 2 décembre 2008 ;
- > le règlement d'exécution de la loi sur l'aménagement du territoire et les constructions (ReLATEC), du 1er décembre 2009 ;
- > ainsi que toutes les autres dispositions légales cantonales et fédérales applicables en la matière.

Article 3 Nature juridique

Le dossier d'affectation a force obligatoire pour les autorités communales ainsi que pour les propriétaires fonciers.

Le plan directeur communal et le programme d'équipement lient les autorités communales et cantonales.

Article 4 Champ d'application

Les prescriptions de ce règlement sont applicables aux objets soumis à l'obligation de permis selon l'article 135 al. 1 et 2 LATEC.

II. PRESCRIPTIONS DES ZONES

PRESCRIPTIONS GENERALES DES ZONES

Article 5 Secteurs à prescriptions particulières

Le plan d'affectation des zones désigne à l'intérieur des différents types de zones, les secteurs qui sont soumis à des prescriptions particulières ; ces prescriptions se trouvent insérées dans la réglementation spéciale des zones.

Article 6 Bâtiments non soumis à l'indice d'utilisation

Le plan d'affectation des zones indique les bâtiments pour lesquels l'indice brut d'utilisation du sol n'est pas applicable. Les conditions de l'art. 80 al.5 ReLATeC sont applicables.

Article 7 Energie

1. Indice brut d'utilisation du sol

Un bonus sur l'indice brut d'utilisation du sol est accordé aux nouvelles constructions et aux assainissements de bâtiments respectant les conditions fixées par l'art. 80 al.6 ReLATeC.

2. Installations solaires

La procédure liée aux installations solaires est régie exclusivement par le droit fédéral et cantonal. Pour le surplus, la Directive concernant l'intégration architecturale des installations solaires thermiques et photovoltaïques de la Direction de l'aménagement, de l'environnement et des constructions (DAEC) est applicable.

~~La pose d'installations solaires photovoltaïques doit être évitée sur les bâtiments protégés de valeurs A ou B au recensement et dans la zone du centre village.~~

~~A l'intérieur du périmètre du site construit protégé et sur les biens culturels, les installations solaires thermiques sont admises sous respect de conditions suivantes :~~

- ~~➤ Les panneaux sont placés prioritairement sur les toitures d'annexes à un bâtiment principal.~~
- ~~➤ Les panneaux sont regroupés en une seule surface ou sous la forme d'une bande qui s'harmonise avec l'ensemble du toit par une bonne proportion.~~
- ~~➤ Les côtés de la surface des panneaux sont parallèles aux côtés de la surface du pan du toit.~~
- ~~➤ Les panneaux auront la même pente que le pan concerné et sont encastrés dans la toiture afin que leur surface soit située dans le plan de la couverture du toit.~~
- ~~➤ L'exécution des bords est parfaitement intégrée ; des pièces de raccordement de surface et de couleur semblable à celles des panneaux compensent d'éventuelles imprécisions géométriques.~~
- ~~➤ La pose de panneaux solaires est interdite sur des édifices protégés qui présentent une grande importance au titre de la protection des biens culturels, qui sont particulièrement représentatifs pour le lieu.~~

Article 8 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 articles 37 à 40 de la Loi sur la protection des biens culturels (LPBC) et 138 de la Loi sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATEC). Le préavis du SAEF est requis en cas de demande de permis de construire. Les articles 35 LPBC et 72 à 76 LATEC sont réservés.

2. Découvertes

La personne qui découvre un bien culturel doit en informer immédiatement le service compétent (art. 34 LPBC).

3. Procédure

Voir décision d'approbation de la DAEC du
- 7 NOV. 2018

Pour toute nouvelle construction ou modification de bâtiments existants, ainsi que pour toute modification de l'état actuel du terrain dans les périmètres archéologiques reportés sur le plan d'affectation des zones, le requérant prend contact préalablement avec le Service archéologique de l'Etat de Fribourg.

Article 9 Périmètre de protection archéologique

Le plan d'affectation des zones indique deux périmètres de protection archéologique définis au sens de l'art. 72 de la Loi sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATEC).

Dans ces périmètres, aucun travail de construction, au sens des règles de police des constructions, ne peut être effectué sans l'autorisation de la Direction de l'instruction publique de la culture et du sport (DICS).

Article 10 Protection des biens culturels immeubles

1. Définition

Les bâtiments qui présentent un intérêt au titre de la protection des biens culturels, au sens de l'article 3 LPBC, sont protégés. Ils sont indiqués au plan d'affectation des zones. Le règlement contient en annexe la liste des bâtiments protégés avec la valeur au recensement et la catégorie de protection.

2. Etendue de la protection

Conformément à l'article 22 de la loi sur la protection des biens culturels, la protection s'étend à l'objet dans son ensemble, soit aux structures et éléments extérieurs et intérieurs et, le cas échéant, aux abords et au site.

Les structures et éléments extérieurs et intérieurs à conserver sont définis selon trois catégories.

Catégorie 3 La protection s'étend :

- > à l'enveloppe du bâtiment (façade et toiture),
- > à la structure porteuse intérieure de la construction,
- > à l'organisation générale des espaces intérieurs.

Catégorie 2 En plus de la prescription relative à la catégorie 3, la protection s'étend :

- > aux éléments décoratifs des façades et aux éléments essentiels des aménagements intérieurs qui matérialisent cette organisation.

Catégorie 1 En plus des prescriptions relatives aux catégories 3 et 2, la protection s'étend :

- > aux éléments et aménagements intérieurs représentatifs en raison de la qualité

artisanale ou artistique qu'ils présentent (revêtements de sols, plafonds, lambris, portes, poêles, décors,...).

- 3. Aménagements extérieurs** En application de l'article 22 LPBC, la protection, quelle que soit la valeur du bâtiment, s'étend aux éléments des aménagements extérieurs dans le cas où ceux-ci sont des composantes du caractère de l'édifice ou du site (pavages, arborisation, murs,...).

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

- 4. Prescriptions particulières** La définition générale de l'étendue de la mesure de protection par catégorie est développée par des prescriptions particulières en annexe n° 3 du règlement.

5. Procédure

- a) Demande préalable** Toute demande de permis est précédée d'une demande préalable auprès du Service des biens culturels.

- b) Sondages et documentation** Les travaux sont précédés de sondages sur les indications du Service des biens culturels, qui prend en charge leur coût. 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.

- c) Modification de la catégorie de protection** Sur la base des résultats de la documentation et des sondages réalisés par le Service des biens culturels, la catégorie de protection de l'immeuble peut être modifiée. La procédure fixée à l'article 75 LATeC s'applique.

- d) Contenu du dossier de demande de permis** ~~Le dossier de demande de permis contient, hormis les informations ordinaires, les documents suivants :~~

- ~~> relevé de l'immeuble : plans, façades et coupes significatives à une échelle adaptée à la nature de l'intervention ;~~
- ~~> documentation photographique générale de l'édifice et documentation photographique particulière des éléments touchés par l'intervention ;~~
- ~~> évaluation de l'état de conservation des éléments touchés par l'intervention ;~~
- ~~> description de la nature des travaux envisagés par éléments touchés par l'intervention.~~

Article 11 Périmètre de protection du site construit

1. Objectifs

Le périmètre de protection du site construit a pour objectif la conservation de la structure et du caractère de l'ensemble bâti concerné. Le caractère des éléments qui le compose, à savoir les bâtiments, espaces extérieurs, ainsi que la configuration générale du sol, doit être conservé.

Les prescriptions relatives aux zones concernées ne s'appliquent que sous réserve du respect stricte des prescriptions qui suivent.

2. Transformations de bâtiment existants et agrandissements

Les transformations de bâtiment doivent respecter le caractère architectural dominant des constructions qui composent le site en ce qui concerne l'aspect des façades et des toitures, les matériaux et les teintes.

Les prescriptions contenues à l'annexe 3.2 du règlement s'appliquent.

3. Nouvelles constructions

Les nouvelles constructions doivent s'harmoniser avec les bâtiments voisins protégés ou caractéristiques pour le site, en ce qui concerne l'implantation et l'orientation, le volume, les hauteurs, le caractère des façades et des toitures, les matériaux et les teintes.

Les prescriptions contenues à l'annexe 3.2 du règlement s'appliquent.

4. Aménagements extérieurs

Seules des modifications mineures de la topographie du terrain naturel sont admises. Le projet doit être adapté à la topographie du terrain. Le terrain aménagé doit être en harmonie avec les parcelles voisines.

Les prescriptions contenues à l'annexe 3.2 du règlement s'appliquent.

5. Dérogations

Des dérogations aux prescriptions qui précèdent ne peuvent être accordées que dans le cas où l'application de la prescription en cause irait à l'encontre de l'objectif de la conservation et mise en valeur du caractère du site.

6. Procédures

Toute demande de permis est précédée d'une demande préalable au sens de l'article 137 LATeC. Le préavis du Service des biens culturels est requis.

~~Les dossiers de demande de permis doivent contenir, hormis les documents ordinaires :~~
➤ ~~des photographies de toutes les façades du bâtiment concerné,~~
➤ ~~des photographies des bâtiments voisins situés dans le périmètre de protection.~~

Article 12 Périmètre Zone de protection de la nature (PPN ZPN)

1. Caractère

Ce périmètre Cette zone vise à sauvegarder l'ensemble du site naturel constitué par la zone alluviale « La Sarine : Rossens-Fribourg », le site à batraciens « La petite Sarine », ainsi que la réserve forestière « La Souche ». La valeur de ces sites est due à la rareté et à la variété de la flore et de la faune présentes.

Cet article se réfère à l'Ordonnance sur la protection des zones alluviales d'importance nationale du 28 octobre 1992 et à l'Ordonnance sur la protection des sites de reproduction de batraciens d'importance nationale (OBat) du 15 janvier 2001.

2. La Sarine : Rossens-Fribourg et la petite Sarine

Aucune construction ou installation nouvelle, aucune transformation, aucun aménagement de génie civil ou rural ne peuvent être admis en dehors de ceux nécessaires :

- > Au maintien et à l'entretien du biotope ;
- > A une activité agricole ou sylvicole propre à la sauvegarde du site ;
- > A la recherche scientifique ;
- > A la découverte du site dans un but didactique.

3. Périmètre à prescriptions particulières : La Souche En plus des prescriptions ci-dessus, toute intervention sylvicole est interdite.

Les interventions et activités suivantes restent cependant possibles :

- > les interventions visant à protéger la population, les habitations ou les installations sises en aval contre les chutes d'arbres ;
- > les interventions sylvicoles le long des chemins de randonnée pédestre visant à assurer leur sécurité ;
- > les interventions sur le périmètre de protection archéologique afin d'en assurer la conservation ou dans le but de l'explorer.

Article 13 Chemins historiques

1. Protection

Le plan d'affectation des zones mentionne les chemins historiques protégés.

- Catégorie 2** La protection s'étend aux éléments suivants :
- > tracé ;
 - > composantes de la substance conservée tels qu'alignements d'arbres et de haies ;
 - ~~Talus et aux fossés ;~~
 - ~~Gabarit (largeur) ;~~
 - ~~Éléments bordiers (murs, clôtures traditionnelles, etc.).~~
- Catégorie 1** En plus, la protection s'étend en plus ~~aux éléments suivants :~~
- > au gabarit (largeur) et profil en travers (talus) ;
 - > au revêtement ;
 - > aux éléments bordiers (murs, clôtures traditionnelles, etc.).

2. Aménagement

Les aménagements nécessaires pour la sécurisation et le bon fonctionnement des chemins sont admis.

3. Entretien

L'entretien des voies historiques protégées est réalisé dans les règles de l'art afin d'assurer la conservation de la substance historique tout en garantissant une utilisation adaptée. ~~Lors de travaux sur des chemins historiques protégés, le préavis du Service des biens culturels est requis.~~

Article 14 Boisements hors-forêt ~~Objets naturels protégés~~

1. Protection

Hors zone à bâtir, tous les boisements hors forêt (arbres isolés, alignements d'arbres, haies, vergers, bosquets et cordons boisés) qui sont adaptés aux conditions locales et revêtent un intérêt écologique ou paysager sont protégés par l'art. 22 LPNat.

En zone à bâtir, les boisements hors-forêt figurant au PAZ sont protégés.

~~Les objets naturels indigènes existants (haies, arbres, cordons boisés, vergers à haute tige) ayant une fonction écologique sont protégés sur l'ensemble du territoire communal.~~

2. Entretien

Les objets naturels protégés doivent être maintenus et entretenus par les propriétaires. ~~Ils doivent être taillés selon les règles de l'art.~~

3. Suppression

Conformément à l'article 22 LPNat, la suppression des boisements hors forêt protégés nécessite au préalable une dérogation aux mesures de protection des boisements hors-forêt. La demande de dérogation qui doit inclure une mesure de compensation est à adresser à la commune.

~~Avant de porter atteinte aux éléments paysagers, une modification du projet de construction doit être envisagée. Si le projet ne peut être modifié, une demande de dérogation doit être faite selon les art. 20 et 22 al.3 LPNat. Les objets naturels protégés ne peuvent être abattus que pour les raisons suivantes :~~

- ~~sécurité ;~~
- ~~maladie ;~~
- ~~intérêt public.~~

~~Les propriétaires doivent demander l'autorisation au Conseil communal avant d'abattre un objet naturel.~~

4. Compensation

En cas de dérogation aux mesures de protection et conformément aux articles 20 et 22 de la LPNat, la commune doit exiger des mesures de compensation, à savoir la reconstitution ou bien le remplacement de l'élément naturel concerné avec des plantations d'essences indigènes. Si ces compensations en nature ne sont pas possibles, une compensation financière peut être envisagée.

~~Les objets supprimés doivent être compensés. Une proposition d'emplacement de compensation sur le territoire communal est à fournir par le requérant en coordination avec le Conseil communal.~~

~~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.~~

Article 15 Espace réservé aux eaux Cours d'eau

1. Espace réservé aux eaux

L'espace réservé aux eaux, défini par l'Etat conformément aux bases légales cantonales (art. 25LCEaux et 56 RCEaux) et fédérales (art. 41a et b OEaux), figure dans le PAZ.

A défaut d'une telle définition dans le PAZ, l'espace réservé aux eaux est fixé à 20 mètres à partir de la ligne moyenne des hautes eaux. Pour les cours d'eau enterrés, la distance de 20 mètres est mesurée à partir de l'axe central de l'ouvrage.

L'utilisation et l'exploitation de l'espace réservé aux eaux doivent être conformes aux prescriptions définies dans les bases légales cantonales (art. 25 LCEaux et art. 56 RCEaux) et fédérales (art. 41c OEaux).

2. Distance

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

3. 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 prévues par les articles 69ss LATeC. Hors de la zone à bâti, les dispositions légales du droit fédéral sont applicables (zone agricole selon les art. 16ss et 24ss LAT et 34ss OAT). Les dispositions de l'art. 41c OEaux sont également applicables.

Article 16 Sites pollués

1. Sites classés avec nécessité d'investigation

Chaque projet de transformation/modification 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 de la loi du 7 septembre 2011 sur les sites pollués (LSites). Un avis technique par un

bureau spécialisé dans le domaine des sites contaminés peut être requis pour démontrer la conformité à l'art. 3 de l'ordonnance du 26 août 1998 sur l'assainissement des sites pollués (OSites).

Dans le secteur désigné sur le PAZ, en cas de projet de construction, de transformation ou de changement d'affectation impliquant des excavations, une demande préalable est obligatoire. Le dossier de demande préalable comprendra une investigation préalable au sens de l'ordonnance sur les sites pollués.

~~2. Sites classés sans nécessité d'investigation~~ Dans les secteurs désignés sur le PAZ, tout projet de transformation ou de construction devra faire l'objet d'un avis technique par un bureau spécialisé dans le domaine des sites contaminés.

1. Installation de tir

Le site SIPO 2171-2003 devra faire l'objet de mesures au sens de la directive sur les « Indemnisation en vertu de l'OTAS pour les installations de tir ». Ces mesures seront déclenchées selon la liste des priorités fixées par le Service de l'environnement (SEn). Elles devront être réalisées, dans tous les cas, avant tout projet ou transformation du site.

Article 17 Dangers naturels

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

1. Références

Les dispositions propres à chaque 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

Selon le cas, la commune, le SeCA ou la Commission des dangers naturels (CDN) peuvent exiger de la part du requérant, et aux frais de celui-ci :

- > des expertises géologiques ou géotechniques démontrant la constructibilité du terrain (terrains non affectés à la zone à bâtir) ;
- > des expertises géologiques ou géotechniques définissant les mesures de construction et de protection à mettre en œuvre ;
- > des mesures de construction et / ou de protection permettant d'assurer la sécurité des personnes et des biens.

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. Secteurs de danger

Tous les projets de construction localisés dans un secteur de danger :

- > doivent faire l'objet d'une demande préalable au sens de l'art. 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) **Secteur de danger résiduel** 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) **Secteur de danger faible** 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) **Secteur de danger modéré** 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) **Secteur de danger élevé** 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, isolations, 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 du ReLATEC et les construc-

tions, dans la mesure où la situation de danger ou de risque n'est pas aggravée.

- e) **Secteur de danger indicatif** 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 18 Limites de constructions

1. **Routes**
Les limites de constructions par rapport aux routes sont définies par la loi sur les routes (art. 115ss).

Dans le cadre d'un plan d'aménagement de détail (PAD) ou d'un plan des limites de construction, les distances peuvent être fixées de façon obligatoire pour des motifs d'urbanisme ou d'esthétique.
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 PAD ne donne pas d'autres indications.
3. **Boisements hors-forêt** ~~Objets naturels protégés~~
La distance minimale d'une construction ou d'une installation est définie selon le tableau en annexe.

PRESCRIPTIONS SPECIALES DES ZONES

Article 19 Zone de village (ZV)

1. Destination
Habitations individuelles
Habitations individuelles groupées
Habitations collectives
Activités de service ainsi qu'aux activités commerciales industrielles et artisanales moyennement gênantes
2. Degré de sensibilité
III
3. Ordre des constructions
non contigu
4. Indice brut d'utilisation du sol (IBUS)
max. 0.90
Un bonus de 0.25 peut être utilisé pour :
> les garages souterrains ;
> ~~les garages partiellement souterrains (le bonus est applicable uniquement pour la partie souterraine).~~
5. Indice d'occupation du sol (IOS)
max. 0.35 pour les nouvelles constructions
max. 0.55 pour les constructions existantes
6. Distance à la limite
h/2, min. 4.00m
7. Hauteur
Hauteur totale (h) = max. 10.00 m
8. Prescriptions particulières
- 19.1 Pour la cellule rurale constituée des deux bâtiments existants :
- > Les nouvelles constructions sont interdites à l'exception de constructions de minime importance ;
 - > Les bâtiments existants peuvent être transformés et agrandis pour autant que leur caractère principal soit maintenu.
 - > La construction d'une route desservant les futures habitations au nord et au nord-est est autorisée.
9. PAD existant
Le secteur est régi par le règlement du plan d'aménagements de détail (PAD) « Pra du Not ».
10. Procédure
Dans cette zone, la demande préalable au sens de l'article 137 LARTEC est obligatoire.

Article 20 Zone de centre (ZC)

1. Destination Habitations collectives
Activités administratives, de services et commerciales
2. Degré de sensibilité III
3. Ordre des constructions non contigu
4. Indice brut d'utilisation du sol (IBUS) max. 0.90
Un bonus de 0.25 peut être utilisé pour les garages souterrains.
~~→ les garages partiellement (le bonus est applicable uniquement pour la partie souterraine).~~
5. Indice d'occupation du sol (IOS) max. 0.55
6. Distance à la limite h/2, min. 4.00m
7. Hauteur Hauteur totale (h) = max. 14.00 m
8. Toiture Les toitures auront au minimum 2 pans qui varieront entre 15 et 45 degrés. Un avant-toit de 60 cm au minimum est obligatoire sur 2 côtés. Les toitures plates ne sont admises que pour les constructions de minime importance, d'un étage maximum.

9. Prescriptions particulières

20.1

~~Chaque demande de construction comprendra un plan des aménagements extérieurs. Le long des routes publiques, les murs de soutènement ne pourront pas être construits à moins de 1.50 m du bord de la chaussée (revêtement). A cette distance, leur hauteur maximale sera de 1.00 m. Entre fonds voisins, les clôtures seront autorisées jusqu'à une hauteur de 1.20 m.~~

Les parcelles ci-dessous sont soumises aux prescriptions spéciales suivantes :

Article 468 RF

Hauteur totale (h) = 10.00 m

Article 399 RF

Hauteur totale (h) = 12.00 m

Article 21 Zone résidentielle à faible densité I (RFD I)

1. **Destination** Habitations individuelles
- Des activités compatibles avec le caractère de la zone sont admises à l'intérieur des bâtiments d'habitation.
2. **Degré de sensibilité au bruit** II
3. **Ordre des constructions** non contigu
4. **Indice brut d'utilisation du sol (IBUS)** max. 0.60
5. **Indice d'occupation du sol (IOS)** max. 0.30
6. **Distance à la limite** min. 4.00 m
7. **Hauteur** Hauteur totale (h) = max. 7.50 m
8. **PAD existants** Le secteur ci-après est régi par le règlement du plan d'aménagements de détail (PAD) :
> Es Nès
9. **Prescriptions particulières** Les secteurs désignés sur le plan d'affectation des zones sont soumis aux prescriptions particulières suivantes:

Secteur 21.1 Les toitures auront au minimum 2 pans qui varieront entre 15 et 45 degrés. Un avant-toit de 60 cm au minimum est obligatoire sur 2 côtés. Les toitures plates ne sont admises que pour les constructions de minime importance, d'un étage maximum.

Chaque demande de construction comprendra un plan des aménagements extérieurs.

Le long des routes publiques, les murs de soutènement ne pourront pas être construits à moins de 1.50 m du bord de la chaussée (revêtement). A cette distance, leur hauteur maximale sera de 1.00 m. Entre fonds voisins, les clôtures seront autorisées jusqu'à une hauteur de 1.20 m.

Secteur 21.2 La hauteur totale (h) maximale est de 6.50 m.

Les constructions doivent être implantées perpendiculairement ou parallèlement aux courbes de niveaux. Les toitures sont à un ou deux pans, dont l'un des pans aura approximativement la même pente du terrain naturel. Le faite est parallèle aux courbes de niveau.

Secteur 21.3 La hauteur totale (h) maximale est de 6.50 m.

Les constructions doivent être implantées perpendiculairement ou parallèlement aux courbes de niveaux. Les toitures sont à un ou deux pans, dont l'un des pans aura approximativement la même pente du terrain naturel. La pente du toit est entre 35% (21°) et 45% (27°). Le faite est parallèle aux courbes de niveau. Les toits plats sont également autorisés.

~~Les rampes d'accès aux garages ne dépassent pas les 10% de pente.~~

Secteur 21.1 ~~1. Demande d'un permis pour l'équipement de détail :~~

~~> La route d'accès sera située entre la cellule rurale et la rangée des futures parcelles.~~

~~2. Pour les nouvelles constructions d'habitation :~~

- ~~> Les villas jumelées sont interdites ;~~
- ~~> Seuls les toits plats sont admis ;~~
- ~~> Orientation de la façade principale en direction nord-ouest / sud-est (façade principale en perpendiculaire à la future route d'accès) ;~~
- ~~> Les couleurs des façades seront celles du matériel d'origine (p. ex. bois) ou resteront dans les tons entre blanc et gris clair ;~~
- ~~> Les plantations denses ayant un effet de « clôture » ne sont pas admises ;~~
- ~~> En cas de construction de garages, ceux-ci devront être intégrés aux bâtiments principaux ; la réalisation de couverts ouverts pour les voitures est admise.~~

Secteur 21.2 1. Par les matériaux et les teintes, les constructions doivent s'harmoniser avec les biens culturels protégés. Les teintes et façades en toiture doivent être plus discrètes que celles des biens culturels protégés.

2. Si nécessaire, 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 des biens culturels protégés.

10. PAD obligatoire

Pour le secteur « Péloula », ~~un~~ le Plan d'aménagement de détail « Péloula » est obligatoire. Les objectifs ~~de ce~~ PAD sont les suivants :

- > utilisation optimale du sol ;
- > caractère architectural formant un ensemble cohérent ;
- > circulation à vitesse modérée ;
- > liaison piétonne avec le village ;
- > préservation des vues et dégagements ;
- > intégration dans le paysage naturel et bâti.

Article 22 Zone résidentielle à faible densité II (RFD II)

1. **Destination** Habitations individuelles
Habitations individuelles groupées
- Des activités compatibles avec le caractère de la zone sont admises à l'intérieur des bâtiments d'habitation.
2. **Degré de sensibilité au bruit** II
3. **Ordre de construction** non contigu
4. **Indice brut d'utilisation du sol (IBUS)** max. 0.60 pour les habitations individuelles
max. 0.70 pour les habitations individuelles groupées
5. **Indice d'occupation du sol (IOS)** max. 0.30 pour les habitations individuelles
max. 0.40 pour les habitations individuelles groupées
6. **Distance à la limite** $DL = h/2$, min. 4.00 m
7. **Hauteur** Hauteur totale (h) = max. 7.50 m
8. **PAD existant** Le secteur ci-après est régi par le règlement de plan d'aménagement de détail (PAD):
> Es Nès
9. **Prescriptions particulières**

Secteur 22.1 et 22.2 Les secteurs désignés sur le plan d'affectation des zones sont soumis aux prescriptions spéciales suivantes :

Hauteur totale (h)
Habitations individuelles = max. 8.50 m
Habitations groupées = max. 9.00 m

~~Les toitures des bâtiments auront au minimum 2 pans qui varieront entre 15 et 45 degrés. Un avant toit de 60 cm au minimum est obligatoire sur 2 côtés. Les toitures plates ne sont admises que pour les constructions de minime importance, d'un étage maximum.~~

~~Chaque demande de construction comprendra un plan des aménagements extérieurs.~~

~~Le long des routes publiques, les murs de soutènement ne pourront pas être construits à moins de 1.50 m du bord de la chaussée (revêtement). A cette distance, leur hauteur maximale sera de 1.00 m. Entre fonds voisins, les clôtures seront autorisées jusqu'à une hauteur de 1.20 m.~~

Article 23 Zone résidentielle à moyenne densité (RMD)

- | | |
|--------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1. Destination | Habitations collectives |
| | Des activités compatibles avec le caractère de la zone sont admises à l'intérieur des bâtiments d'habitation. |
| 2. Degré de sensibilité au bruit | II |
| 3. Ordre des constructions | non contigu |
| 4. Indice brut d'utilisation du sol (IBUS) | max. 0.90
Un bonus de 0.25 peut être utilisé pour +
> les garages souterrains +
> les garages partiellement souterrains (le bonus est applicable uniquement pour la partie souterraine). |
| 5. Indice d'occupation du sol (IOS) | max. 0.35 |
| 6. Distance à la limite | $h/2$, min. 4.00m |
| 7. Hauteur maximale | Hauteur totale (h) = max. 12.00 m |

Article 24 Zone d'intérêt général I (ZIG I)

- | | |
|-------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1. Destination | Equipements et installations publics d'intérêt général (terrains de sport, équipements de loisirs, déchetterie,...) ainsi que les constructions nécessaires à leur exploitation (vestiaires etc.). |
| 2. Degré de sensibilité au bruit | III |
| 3. Ordre des constructions | non contigu |
| 4. Indice de masse (IM) | 1m3/m2 |
| 5. Indice d'occupation du sol (IOS) | 0.30 |
| 6. Distance à la limite | DL = min. 4.00 m |
| 7. Hauteur | Hauteur totale (h) = max. 7.50 m |

Article 25 Zone d'intérêt général II (ZIG II)

- | | |
|---------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1. Destination | Bâtiments, équipements et espaces d'utilité publique au sens de l'art. 116 LArTeC, à l'exception de la déchetterie. |
| 2. Degré de sensibilité au bruit | III |
| 3. Ordre des constructions | non contigu |
| 4. Indice brut d'utilisation du sol (IBUS) | max. 0.90 |
| 5. Indice d'occupation du sol (IOS) | 0.55 |
| 6. Distance à la limite | h/2, min. 5.00 m |
| 7. Hauteur | Hauteur totale (h) = max. 16.00 m
Hauteur de façade à la gouttière (hf) = max. 10.00 m |
| 8. Prescriptions particulières
Secteur 25.1 (art. 16 RF) | <p>Le secteur désigné sur le plan d'affectation des zones est soumis aux prescriptions spéciales suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none">> Pour une extension du bâtiment de l'école existant et ses annexes, ainsi que pour toutes nouvelles constructions, la hauteur totale (h) est de max. 5.00 m.> La toiture plate est obligatoire pour les constructions partiellement souterraines et doit être praticable (p.ex. préau et cour de l'école, place de jeux, terrasse, parc, etc.). Chaque demande de permis de construire comprendra un plan des aménagements extérieurs.> Les nouvelles constructions doivent s'intégrer avec le bâtiment voisin protégé et caractéristique du site.> Toute demande de permis est précédée d'une demande préalable auprès du Service des biens culturels. |

Article 26 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 | III |
| 3. Constructions et installations | <p>Cette zone est grevée de l'interdiction de bâtir. Seuls les constructions et aménagements suivants sont admis :</p> <ul style="list-style-type: none">> aménagement d'espaces verts (parc, place de jeux). |

Article supprimé Zone de protection de la nature (ZPN)

1. Caractère

Cette zone vise à sauvegarder l'ensemble du site naturel constitué par la zone alluviale « La Sarine - Rossens Fribourg », le site à batraciens « La petite Sarine », ainsi que la réserve forestière « La Souche ».

2. La Sarine - Rossens Fribourg et la petite Sarine

Aucune construction ou installation nouvelle, aucune transformation, aucun aménagement de génie civil ou rural ne peuvent être admis en dehors de ceux nécessaires :

- Au maintien et à l'entretien du biotope ;
- A une activité agricole ou sylvicole propre à la sauvegarde du site ;
- A la recherche scientifique ;
- A la découverte du site dans un but didactique.

3. Périmètre à prescriptions particulières - La Souche

En plus des prescriptions ci-dessus, toute intervention sylvicole est interdite.

Les interventions et activités suivantes restent cependant possibles :

- les interventions visant à protéger la population, les habitations ou les installations sises en aval contre les chutes d'arbres ;
- les interventions sylvicoles le long des chemins de randonnée pédestre visant à assurer leur sécurité ;
- les interventions sur le périmètre de protection archéologique afin d'en assurer la conservation ou dans le but de l'explorer.

Article supprimé Zone de protection archéologique et objet archéologique protégé (ZPA)

1. Caractère

Le plan d'affectation des zones indique la zone de protection archéologique ainsi que l'objet archéologique protégé situé au lieu dit « Es Nés » au sens de l'art. 59 de la Loi sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATeC). Dans ces sites, aucun travail de construction, au sens des règles de police des constructions, ne peut être effectué sans l'autorisation de la Direction de l'instruction publique de la culture et du sport (DICS).

2. Prescription

Concernant l'objet archéologique protégé, situé au lieu dit « Es Nés », les constructions et aménagements suivants y sont interdits :

- > Constructions diverses (notamment garage, véranda, piscine, cabane de jardin, barbecue, fontaine) ;
- > Aménagements divers (notamment biotope, place jeux, jardin potager) ;
- > Construction de tranchées diverses (canalisations, électricité, téléseuil, sonde géothermique, etc.) ;
- > Plantation d'arbres et d'arbustes (haies vives ou arbustes isolés) ;
- > Barrières, clôtures, labours.

Moyennant la mise en place d'une couche de remblai d'au moins 50 cm d'épaisseur, les aménagements suivants pourront être autorisés :

- > Plantation d'arbustes ;
- > Aménagement d'un jardin potager ;
- > Aménagement d'une place de jeux ;
- > Aménagement d'une terrasse pavée.

Article 27 Zone agricole (ZA)

1. **Destination** 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. **Degré de sensibilité au bruit** III
3. **Constructions et installations** Dans cette zone, les constructions et installations sont régies exclusivement par le droit fédéral.
4. **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 de l'aménagement, de l'environnement et des constructions (DAEC).
La demande préalable au sens de l'article 137 LATeC est recommandée.

Article 28 Zone d'extraction de matériaux I - Monteynan (ZEM-I)

1. **Destination** Extraction et traitement de matériaux sablo-graveleux, recyclage et tri de matériaux propres
2. **Installations autorisées** Installations nécessaires à l'exploitation et au traitement des matériaux
3. **Degré de sensibilité** IV
- ~~4. **Prescriptions particulières** Le biotope à batraciens doit être localisé dans le cadre de la remise en état finale des lieux et sera classé en zone de protection de la nature.~~

Voir décision d'appro-
bation de la DAEC du

- 7 NOV. 2018

Article 29 Zone d'extraction de matériaux II - La Cua (ZEM-II)

1. **Destination** Extraction de matériaux sablo-graveleux
2. **Installations autorisées** Installations nécessaires à l'extraction et au tri sommaire des matériaux
3. **Degré de sensibilité** IV
4. **Prescriptions particulières** Le remblayage de la gravière sera effectué avec des matériaux d'excavation non pollués.

Article 30 Aire forestière (AFo)

L'aire forestière est ~~soumise à~~ définie et protégée par la ~~législation~~ ~~législation~~ sur les forêts.

Article 31 Garantie

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

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

Article 32 Elimination des ordures

L'emplacement et l'aménagement des lieux de ramassage des ordures doivent être coordonné avec la commune.

Article 33 Stationnement

Pour toute construction, agrandissement ou changement d'affectation, le propriétaire est tenu d'aménager sur son bien-fonds un nombre de cases de stationnement calculé sur la base des valeurs suivantes. La valeur obtenue est arrondie à l'unité supérieure à la fin de tous les calculs.

Affectations	Voitures de tourisme	Vélos
Habitations individuelles (selon art. 55 et 56 ReLATEc)	1 case par 100 m ² SBP (surface brute de plancher selon la norme VSS SN 640 281 de 2006-13), mais au minimum 1 case par logement.	---
Habitations collectives (selon art. 57 ReLATEc)	1 case par 100 m ² de SBP ou 1 case par appartement + 10 % pour les visiteurs.	1 case par pièce
Autres affectations	Nombre de cases selon la norme VSS SN 640 281 de 2006-13.	Selon la norme VSS SN 640 065 de 2011

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.

Le nombre de cases de stationnement et/ou les règles de dimensionnement fixées dans un plan d'aménagement de détail ont la priorité sur le nombre de places prévu par le présent règlement (art. 65 al. 2 let. c LATeC).

La gestion des cases de stationnement, respectivement leurs conditions d'utilisation (ayants-droit, durée autorisée, tarification, etc.), doivent être définies en cohérence avec leur destination et justifiées ; leur conformité avec le concept de stationnement communal doit être démontrée.

Toutes les cases mises à disposition du public peuvent être soumises à des mesures de gestion du stationnement (ou régime de stationnement au sens de la norme VSS SN 640 282 de 2009), y compris sur domaine privé.

Les prescriptions de la norme SIA SN 521 500 de 2009 relatives aux constructions sans obstacles sont applicables. Pour le stationnement des visiteurs, les cases réservées aux personnes handicapées sont comptées en supplément de celles prévues selon la norme VSS.

Une offre complémentaire peut être prévue pour les deux-roues motorisés, sans dépasser 5% de l'offre totale pour les voitures.

Les entreprises de plus de 30 employés sont tenues d'établir un plan de mobilité.

III. DISPOSITIONS PENALES

Article 34 Contraventions

Celui ou celle qui contrevient aux prescriptions du présent règlement est passible des sanctions pénales prévues à l'art. 173 LATeC.

IV. DISPOSITIONS FINALES

Article 35 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.

Article 36 Documents abrogés

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

- > le règlement communal d'urbanisme, approuvé le 10 mai 1994 ;
- > le PAD « Pré de l'Arche » approuvé le 22 mars 1995 ;
- > le PAD « Les Moulins » approuvé le 25 novembre 1974 et modifié le 10 avril 1979, le 9 décembre 1980 et le 28 février 1983 ;
- > le PAD « La Dey-Le Pelleret » approuvé le 01 avril 1975 et modifié le 31 mai 1977, le 14 août 1984 et le 13 décembre 1994.

Article 37 Entrée en vigueur

Le présent règlement entre en vigueur dès son approbation par la Direction de l'aménagement, de l'environnement et des constructions, sous réserve de l'effet suspensif d'éventuels recours.

V. APPROBATION

1. Mis à l'enquête publique

par parution dans la Feuille officielle (FO) n°45 du 17 novembre 2017

2. Adopté par le Conseil communal d'Arconciel

dans sa séance du 8 janvier 2018


Syndic





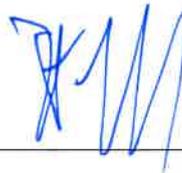
Secrétaire

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

le: **-7 NOV. 2018**



Le Conseiller d'Etat, Directeur



-
1. Recensement des biens culturels
 2. Réglementation relative à la zone au périmètre de protection du site construit
 3. Réglementation relative à la protection des biens culturels immeubles
 4. Autres distances légales
 5. Norme VSS 640-281 (extrait)
-

ANNEXE 1 – RECENSEMENT DES BIENS CULTURELS

Lieu-dit	N° ECAB	Objet	Art. RF	Valeur au recensement	Catégorie de protection
Abbaye, Route de l'	102	Habitation	160	B	2
Abbaye, Route de l'	104	Habitation	160	B	2
Abbaye, Route de l'	106	Habitation	160	B	2
Abbaye, Route de l'	108	Habitation	160	B	2
Abbaye, Route de l'	150	Hôtel	164	A	2
Abbaye, Route de l'	150-o	Enseigne de l'ancienne auberge d'Hauterive	164	B	3
Chenaillon, Chemin du	11	Ferme	72	A	1
Chésalles, Route de	41	Ferme	155	B	2
Cossette, Chemin de la	17A	Four	213	B	3
Creux, Route des	2	habitation	137	B	2
En-Pesé	1	Ferme	140	B	2
Ependes, Route d'	0Cr	Croix	97	C	3
Ependes, Route d'	19A	Grange-étable	135	A	3
Ependes, Route d'	19	Ferme	135	B	2
Garde, Chemin de la	30 Four	Four	46	B	2
Souche, La	1	Grange-étable	165	A	1
Sur-le-Moulin	6	Habitation	330	B	2
Treyvaux, Route de	0Cr	Croix	432	C	3
Treyvaux, Route de	15A	Four	70	A	2
Treyvaux, Route de	15	Ferme	70	A	1
Treyvaux, Route de	15B	Grenier-cave	70	A	3
Tuffière, Route de la	30	Ferme	321	A	1
Vers-les-Châteaux	0Ru1	Ruines	47	A	3
Vers-les-Châteaux	0Ru2	Ruines	47	A	3
Village, Au	0Cl	Cloche	7	A	3
Village, Au	0Cr	Croix	19	A	3
Village, Au	1	Ferme	98	A	2
Village, Au	2	Etablissement scolaire	18	A	2
Village, Au	5B	Bûcher	75	C	3
Village, Au	5A	Grange-étable	75	C	3
Village, Au	17	Auberge des Trois Sapins	24	B	2
Village, Au	17-o	Enseigne des Trois Sapins	24	C	3
Village, Au	25	Epicerie	202	B	2
Village, Au	26	Cure	15	B	3
Village, Au	27	Ancienne poste	26	B	2
Village, Au	30	Eglise	14	A	1
Village, Au	35	Ferme	27	B	2
Village, Au	43	Ferme	7	A	1
Village, Au	47A	Grange-étable	8	B	3

ANNEXE 2 – REGLEMENTATION RELATIVE A LA ZONE AU PERIMETRE DE PROTECTION DU SITE CONSTRUIT

1. Transformations de bâtiments existants

a) Façades Le caractère des façades, en ce qui concerne l'ordonnance des ouvertures, leurs dimensions et proportions, la proportion entre les pleins et les vides doit être conservé.

b) Percements De nouveaux percements peuvent exceptionnellement être autorisés aux conditions suivantes :

- > Les anciennes ouvertures obturées sont réhabilitées pour autant que la conservation du caractère de la façade l'autorise.
- > Les formes, dimensions et proportions des nouvelles ouvertures sont déterminées par les techniques de construction traditionnelles et en fonction des matériaux constituant la façade.
- > La disposition des nouvelles ouvertures est subordonnée à l'ordonnance des ouvertures existantes. Les nouvelles ouvertures, tout en s'harmonisant à l'ensemble, se distingueront des ouvertures originales afin que l'intervention ne falsifie pas le document historique que constitue le bâtiment.
- > Les éléments de fermetures (portes, fenêtres et volets) doivent être réalisés avec de matériaux et sous un aspect conforme à ceux des éléments de l'époque de la construction du bâtiment.

c) Toitures La forme et l'aspect des toitures à pans traditionnelles doivent être conservés.

- > L'orientation du faite des toits et l'inclinaison de leurs pans ne doivent pas être modifiées. Il en est de même en ce qui concerne la saillie et la forme des avant-toits.
- > Les toitures sont couvertes de tuiles de terre cuite de teinte naturelle.
- > La somme des surfaces des lucarnes et vitrages dans le pan du toit ne peut dépasser le 1/12 de la surface du pan de toit concerné. La surface est mesurée par projection sur un plan parallèle à la façade. La largeur totale des superstructures saillantes (lucarnes au sens traditionnel) ne doit pas excéder $\frac{1}{4}$ de la longueur de la façade concernée.

d) Matériaux et teintes Les matériaux en façades et toitures sont maintenus pour autant qu'ils soient adaptés au caractère du bâtiment et du site. Si, en raison de l'état de conservation, des éléments doivent être remplacés, ceux-ci seront réalisés conformément à l'aspect originel, avec les matériaux originels ou traditionnellement utilisés à l'époque de la construction du bâtiment.

Les teintes en façades et toitures sont maintenues. Des échantillons doivent être soumis pour approbation au Conseil communal.

e) Ajouts gênants L'élimination de modifications, d'ajouts d'éléments architecturaux, d'annexes qui ne présentent pas un apport significatif à travers les âges peut être exigée.

2. Agrandissements

Les bâtiments existants peuvent être légèrement agrandis sous réserve du respect des prescriptions qui suivent.

- a) L'agrandissement consiste en une extension en plan. L'agrandissement d'un bâtiment par surélévation n'est pas admis.
- b) L'agrandissement doit être lié fonctionnellement au bâtiment agrandi.
- c) Le nombre de niveaux de l'agrandissement est limité à un. En cas de terrain en pente, ce nombre peut être porté à deux au maximum, en aval du fonds.
- d) La surface au sol de l'agrandissement ne peut excéder le 10% de la surface au sol du bâtiment principal.
- e) L'agrandissement doit respecter toutes les parties intéressantes du bâtiment principal et ne doit pas altérer de manière sensible le caractère du bâtiment principal ni ses relations au contexte.
- f) Par le volume, l'architecture, les matériaux et les teintes, l'agrandissement doit s'harmoniser avec le bâtiment principal, les bâtiments voisins ainsi qu'avec les espaces extérieurs. Il ne doit aucunement altérer la physionomie extérieure ou intérieure du site construit.

3. Nouvelles constructions

a) Implantation et orientation des constructions L'implantation et l'orientation des constructions doivent respecter celles des bâtiments voisins protégés ou caractéristiques pour le site, en particulier en ce qui concerne l'alignement par rapport à la chaussée et la position par rapport à la pente du terrain.

b) 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 et la proportion entre la hauteur à la corniche et la hauteur au faîte.

c) Hauteurs La hauteur totale et la hauteur de façade ne peuvent excéder la moyenne de celles des deux bâtiments voisins les plus proches, protégés ou caractéristiques pour le site.

d) Façades Le caractère architectural des constructions doit être adapté à celui des bâtiments voisins protégés ou caractéristiques pour le site, en ce qui concerne en particulier les dimensions, proportions et dispositions des ouvertures, les proportions entre les pleins et les vides.

e) Matériaux et teintes Les matériaux et teintes en façades et en toiture doivent respecter ceux des bâtiments voisins protégés ou caractéristiques pour le site.

f) Toitures Les prescriptions relatives aux transformations de bâtiments s'appliquent.

4. Aménagements extérieurs

- a) Pour une pente moyenne du terrain inférieure ou égale à 60, la différence entre le niveau du terrain naturel et le niveau du terrain aménagé ne doit pas excéder 0.5 m.
- b) Pour une pente moyenne du terrain supérieure à 60 et inférieure ou égale à 90, la différence entre le niveau du terrain naturel et le niveau du terrain aménagé ne doit pas excéder 0.8m.
- c) Pour une pente moyenne du terrain supérieure à 90, la différence entre le niveau du terrain naturel et le niveau du terrain aménagé ne doit pas excéder 1 m.
- d) Les talus ne peuvent pas dépasser une ligne correspondant à un rapport de 1 : 3 (1=hauteur, 3=longueur).

ANNEXE 3 – REGLEMENTATION RELATIVE A LA PROTECTION DES BIENS CULTURELS IMMEUBLES

Prescriptions particulières pour la catégorie 3

a) **Volume** - Les annexes qui altèrent le caractère du bâtiment ne peuvent être l'objet que de travaux d'entretien. Elles ne peuvent pas être transformées ni changées de destination. En cas de transformation du bâtiment principal, la démolition de telles annexes peut être requise.

- Les bâtiments peuvent être légèrement agrandis sous réserve du respect des prescriptions qui suivent :

- > L'agrandissement consiste en une extension en plan. L'agrandissement d'un bâtiment par surélévation n'est pas admis.
- > L'agrandissement doit être lié fonctionnellement au bâtiment agrandi.
- > Le nombre de niveaux de l'agrandissement est limité à un. En cas de terrain en pente, ce nombre peut être porté à deux au maximum, en aval du fonds.
- > L'agrandissement doit respecter toutes les parties intéressantes du bâtiment principal et ne doit pas altérer de manière sensible le caractère du bâtiment principal ni ses relations au contexte.
- > Par le volume, l'architecture, les matériaux et les teintes, l'agrandissement doit s'harmoniser avec le bâtiment principal, les bâtiments voisins ainsi qu'avec les espaces extérieurs. Il ne doit aucunement altérer la physionomie extérieure ou intérieure du site construit.

b) **Façades** Le caractère des façades, en ce qui concerne les matériaux et les teintes, l'ordonnance des ouvertures, leurs dimensions et proportions, la proportion entre les pleins et les vides, doit être conservé.

- Les réaménagements intérieurs sont étudiés de manière à éviter le percement de nouvelles ouvertures. Dans le cas où la destination des locaux le justifie, de nouveaux percements peuvent être exceptionnellement autorisés aux conditions suivantes :

- > Les anciennes ouvertures obturées sont réhabilitées pour autant que la conservation du caractère de la façade l'autorise.
- > Les formes, dimensions et proportions des nouvelles ouvertures sont déterminées par les techniques de construction traditionnelles et en fonction des matériaux constituant la façade.
- > La disposition des nouvelles ouvertures est subordonnée à l'ordonnance des ouvertures existantes. Les nouvelles ouvertures, tout en s'harmonisant à l'ensemble, se distingueront des ouvertures originales afin que l'intervention ne falsifie pas le document historique que constitue le bâtiment.

- Les anciennes portes et fenêtres seront dans toute la mesure du possible conservées. En cas de remplacement, les fenêtres et portes seront réalisées avec un matériau traditionnellement utilisé à l'époque de la construction du bâtiment. Les portes et fenêtres

présenteront un aspect conforme à celui de l'époque de la construction du bâtiment.

- Les travaux de remise en état des façades doivent répondre aux conditions suivantes :
 - > Les enduits, badigeons et peintures seront, quant à leur composition, similaires à ceux de l'époque de la construction.
 - > Les teintes seront déterminées d'entente avec le Conseil communal et le Service des biens culturels sur la base d'une analyse de l'état existant et de sondages.
 - > Aucun mur de façade ne peut être décrépi sans l'accord préalable du Conseil communal sur préavis du Service des biens culturels.

c) Toiture - L'aménagement dans les combles de surfaces utilisables (au sens de l'article 55 Re-LATeC) n'est autorisé que si les moyens d'éclairage et d'aération n'altèrent pas le caractère de la toiture

- La forme de la toiture (pente des pans, profondeur des avant-toits en particulier) est conservée.

- L'éclairage et l'aération sont assurés par des percements existants. De nouveaux percements peuvent être réalisés aux conditions suivantes :

- a) Les percements sont réalisés prioritairement dans les pignons ou les parties de façades dégagées, sous réserve du respect des prescriptions de l'alinéa 2.
- b) Si les percements cités sous lit. a sont insuffisants, des percements de la toiture peuvent être autorisés sous la forme de fenêtres de toiture dont les dimensions hors tout n'excèdent pas 70/120 cm. La surface des fenêtres de toitures affleure celle de la couverture.
- c) La construction de lucarnes au sens traditionnel peut être autorisée aux conditions suivantes :
 - > la largeur hors tout de la lucarne n'excède pas 110 cm ;
 - > le type de lucarnes est uniforme par pan de toit ;
 - > l'épaisseur des joues des lucarnes est réduite au strict minimum ;
 - > les lucarnes sont construites avec des matériaux traditionnellement utilisés à l'époque de la construction de l'édifice.
- d) La somme des surfaces des lucarnes et superstructures ne peut dépasser le 1/12 de la somme des surfaces des pans de toit. Les surfaces sont mesurées en projection verticale sur un plan parallèle à la façade. Les surfaces non frontales des lucarnes et superstructures sont également prises en compte.
- e) La largeur totale des lucarnes et superstructures ne doit pas dépasser le 1/4 de la longueur de la façade correspondante.
- f) La pose de fenêtres de toiture ou lucarnes n'implique aucune modification de la charpente.

d) Structure La structure porteuse de la construction doit être conservée : murs et pans de bois, poutres et charpente. Si, en raison de leur état de conservation, des éléments porteurs doivent être remplacés, ceux-ci seront réalisés dans le même matériau et le système statique sera maintenu.

e) Configuration 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 tiennent compte de la structure de la construction.

f) Matériaux Si, en raison de leur état de conservation, des éléments en façades et toitures 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.

g) Ajouts gênants En cas de transformation, l'élimination d'annexes ou d'adjonctions, en façades ou toiture, qui ne représentent pas un apport significatif d'une époque à l'édification du bâtiment peut être requise. L'évaluation de l'intérêt des éléments en question est faite par le Service des biens culturels.

Prescriptions particulières pour la catégorie 2

a) Les prescriptions de la catégorie 3 s'appliquent.

b) Eléments de décor extérieurs Les éléments de décor extérieurs sont conservés, en particulier : éléments de pierre naturelle moulurés ou sculptés, portes et fenêtres anciennes, éléments de menuiserie découpés ou profilés, éléments de ferronnerie, décors peints, enseignes.

Si, en raison de leur état de conservation, des éléments doivent être remplacés, ceux-ci seront réalisés sur le modèle des anciens.

c) Aménagements intérieurs Les éléments les plus représentatifs des cloisons, plafonds et sols sont maintenus. Les réaménagements intérieurs sont étudiés en conséquence.

Si, en raison de leur état de conservation, des éléments doivent être remplacés, ceux-ci seront réalisés sur le modèle des anciens.

Prescriptions particulières pour la catégorie 1

a) Les prescriptions des catégories 2 et 3 s'appliquent.

b) Revêtements et décors intérieurs 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.

Si, en raison de leur état de conservation, des éléments doivent être remplacés, ceux-ci seront réalisés sur le modèle des anciens

ANNEXE 4 – DISTANCES DE CONSTRUCTION RECOMMANDÉES



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	4 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
	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	
infrastructures	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)

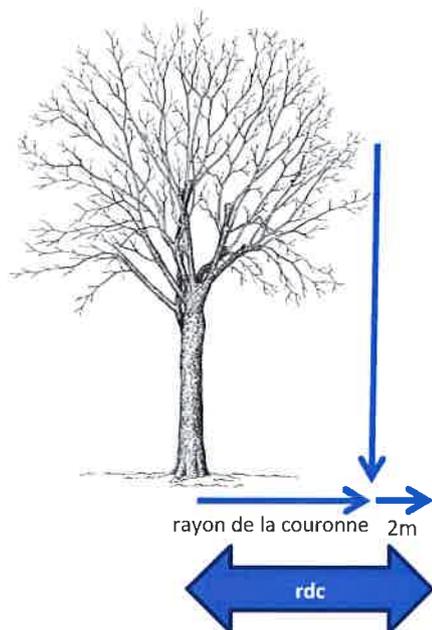
La distance de construction se mesure pour les arbres à partir du tronc et pour les arbustes à partir du tronc de l'arbuste le plus proche.

SNP - avril 2016



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.

SNP - avril 2016