



Plan d'aménagement local

REGLEMENT COMMUNAL D'URBANISME

Dossier d'enquête publique

Pour traiter: Sylvie Mabillard / Charles-Guillaume Held
urbaplan fribourg

0564-RCU-161208.docx-SMA-CGH

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
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
	Article 5	Dérogations	4
II.	PRESCRIPTIONS DES ZONES	5	
	Article 6	Secteurs à PAD/PED obligatoire	5
	Article 7	Secteurs à prescriptions particulières	5
	Article 8	Bâtiments non soumis à l'indice brut d'utilisation du sol	5
	Article 9	Périmètres archéologiques	5
	Article 10	Périmètre de protection archéologique	6
	Article 11	Biens culturels	6
	Article 12	Périmètre de protection du site construit	7
	Article 13	Voies de communication historiques	8
	Article 14	Energie	8
	Article 15	Boisements hors forêt	9
	Article 16	Espace réservé aux eaux	9
	Article 17	Dangers naturels	10
	Article 18	Distances aux routes, aux boisements hors forêt et à la forêt	11
	Article 19	Sites pollués	12
	Article 20	Périmètre de protection du Mont-Vully	12
	Article 21	Périmètre de protection du paysage	13
	Article 22	Zone de village I – ZV I	14
	Article 23	Zone de village II – ZV II	16
	Article 24	Zone résidentielle à faible densité – ZRFD	17
	Article 25	Zone d'hébergement – ZHE	19
	Article 26	Zone d'intérêt général – ZIG	20
	Article 27	Zone de stationnement – ZS	21
	Article 28	Zone libre – ZL	22
	Article 29	Zone de protection du patrimoine – ZPP	23
	Article 30	Zone de protection des rives du lac – ZPL	24
	Article 31	Zone agricole – ZA	25
	Article 32	Zone viticole – Zvit.	26
	Article 33	Périmètre d'agriculture diversifiée - PHD	27
	Article 34	Aire forestière – AF	28
	Article 35	Zone de protection des eaux souterraines	28
III.	POLICE DES CONSTRUCTIONS ET AUTRES DISPOSITIONS	29	
	Article 36	Stationnement des véhicules	29
	Article 37	Aménagements extérieurs	30
	Article 38	Autres prescriptions	30
	Article 39	Garantie	30
IV.	DISPOSITIONS PENALES	31	
	Article 40	Sanctions pénales	31
V.	DISPOSITIONS FINALES	32	
	Article 41	Abrogation	32
	Article 42	Entrée en vigueur	32
VI.	APPROBATION	33	
	ANNEXES		
	A1 relative à l'art. 11 "Biens culturels"		
	A3 relative à l'art. 12 "Périmètre de protection du site construit"		
	A4 relative à l'art. 18 "Distances aux routes, aux boisements hors forêts et à la forêt"		

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

Article 3 Nature juridique

Le présent règlement et le plan d'affectation des zones ont force obligatoire pour les autorités communales et cantonales, 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'art. 135 al. 1 et 2 LATEC.

Article 5 Dérogations

Des dérogations peuvent être accordées aux conditions fixées par les articles 147 ss LATEC. La procédure prévue aux articles 101 ss ReLATEC est réservée.

II. PRESCRIPTIONS DES ZONES

PRESCRIPTIONS GENERALES

Article 6 Secteurs à PAD/PED obligatoire

Le plan d'affectation des zones désigne les secteurs pour lesquels l'établissement d'un plan d'aménagement de détail (PAD) ou un permis d'équipement de détail (PED) est obligatoire.

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

Article 7 Secteurs à prescriptions particulières

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

Article 8 Bâtiments non soumis à l'indice brut d'utilisation du sol

Le plan d'affectation des zones indique les bâtiments qui ne sont pas soumis au respect de l'indice brut d'utilisation du sol (IBUS) de la zone considérée, pour autant que les conditions de l'art. 80 al. 5 ReLATEC soient respectées.

Ces constructions peuvent être transformées dans l'entier du volume existant. En cas d'agrandissement, l'IBUS est applicable.

Article 9 Périmètres archéologiques

1. Périmètres archéologiques

Une demande préalable selon les articles 137 LATEC et 88 ReLATEC est obligatoire pour toute nouvelle construction ou modification de bâtiments existants, ainsi que pour toute modification de l'état actuel du terrain, dans les périmètres archéologiques indiqués au plan d'affectation des zones.

Dans ces périmètres, le Service archéologique de l'Etat de Fribourg (SAEF) est autorisé à effectuer les sondages et les fouilles nécessaires, conformément aux art. 37 à 40 de la loi sur la protection des biens culturels (LPBC) et 138 LATEC. Le préavis du SAEF est requis en cas de demande de permis de construire. De plus, certaines dispositions sont réservées, notamment celles des art. 35 LPBC et 72-76LATEC.

2. Découverte

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

Article 10 Périmètre de protection archéologique

1. Périmètre de protection archéologique

Le plan d'affectation des zones indique un périmètre de protection archéologique défini au sens de l'art. 72 LATeC. Dans ce périmètre de protection, 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 11 Biens culturels

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 2 la liste des bâtiments protégés avec la valeur au recensement et la catégorie de protection.

2. Etendue de la protection

Selon l'article 22 LPBC, la protection s'étend 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 aux éléments suivants :

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

Pour les objets, (croix, fontaines, oratoires, ...), l'objet doit être laissé en place et conservé.

Catégorie 2 La protection s'étend en plus :

- > Aux éléments décoratifs des façades ;
- > Aux éléments essentiels des aménagements intérieurs qui matérialisent cette organisation.

Catégorie 1 La protection s'étend en plus :

- > Aux éléments et aménagements intérieurs représentatifs en raison de la qualité artisanale ou artistique qu'ils présentent (revêtement de sols, plafonds, lambris, portes, poêles, décors,...).

b) 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,...)

3. Prescriptions particulières

La définition générale de l'étendue de la mesure de protection par catégorie est développée sous la forme de prescriptions particulières contenues en annexe 1 du présent règlement.

4. Procédure

a) Demande préalable

Toute demande de permis est précédée d'une demande préalable.

b) Sondage et documentation

Les travaux sont, en cas de besoin, précédés de sondages sur les indications du Service des biens culturels (SBC). Le coût des sondages est pris en charge par le SBC. Si nécessaire, le SBC établit une documentation historique.

Article 12 Périmètre de protection du site construit

- 1. Objectif**

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 composent, à savoir les bâtiments, les espaces extérieurs, ainsi que la configuration générale du sol, doivent être conservés.

Les prescriptions relatives aux zones concernées ne s'appliquent que sous réserve du respect strict des prescriptions qui suivent.
- 2. Agrandissements et petites constructions**

Les bâtiments existants peuvent être légèrement agrandis sous réserve du respect des prescriptions contenue à l'annexe 1 du règlement.

La construction de dépendances détachées du bâtiment principal est autorisée sous réserve du respect des prescriptions contenue à l'annexe 3 du règlement.
- 3. Transformations de bâtiments existants et agrandissements**

Les transformations de bâtiments 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 du règlement s'appliquent.
- 4. Nouvelles constructions**

Le plan d'affectation des zones fixe les fronts et bandes d'implantation obligatoires. Là où aucun front ou bande d'implantation n'est défini, les distances aux routes sont considérées comme limite minimale.

La profondeur des bâtiments est limitée à 20.00 m pour les rez-de-chaussée et 16.00 m pour les étages, mesurée dès le front, la bande ou la limite à la route. Les parkings enterrés ou partiellement enterrés ne sont pas concernés par cette profondeur maximale.

En outre, les nouvelles constructions doivent s'harmoniser avec les bâtiments sis sur une parcelle adjacente ou de l'autre côté de la voie publique protégés 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 du règlement s'appliquent.
- 5. Ordre des constructions**

Ordre contigu obligatoire partout où il existe sur une ou plusieurs limites immédiates. Il est également possible sur une parcelle non construite, moyennant accord écrit du ou des voisins concernés. Cet accord doit faire l'objet d'une inscription au registre foncier.

A défaut d'ordre contigu existant, l'ordre non contigu est obligatoire. Dans ce cas, la distance minimale à la limite est de $h/2$, min. 4.00 m.
- 6. 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 du règlement s'appliquent.

7. 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.

8. Demande préalable Toute demande de permis est précédée d'une demande préalable.

Article 13 Voies de communication historiques

1. Définition Le plan d'affectation des zones mentionne les voies de communication historiques. Celles-ci visent à donner un aperçu de l'histoire des communications en Suisse et son répertoriées par le centre pour l'histoire du trafic.

2. Etendue de la protection Les voies de communication historiques sont mises sous protection selon leur importance et leur niveau de substance selon la catégorie :

Catégorie 2 La protection s'étend aux éléments suivants :

- > Tracé ;
- > Composantes de la substance conservée tels qu'alignements d'arbres et de haies.

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

4. Entretien L'entretien des voies de communication 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 voies de communication historiques protégées, le préavis du Service des biens culturels est requis.

5. Procédure La procédure de demande préalable selon l'art. 137 LATeC est obligatoire.

Article 14 Energie

1. Bonus Un bonus sur l'indice brut d'utilisation du sol qui est fixé pour les différentes zones à bâtir est accordé sous respect des conditions fixées par l'art. 80 al. 6 du 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.

Article 15 Boisements hors forêt

- 1. Protection**

Hors zone à bâtir tous les boisements hors forêt (arbres isolés, alignements d'arbres, haies, bosquets et cordons boisés) qui sont adaptés aux conditions locales et revêtent un intérêt écologique ou paysager sont protégés par la loi cantonale sur la protection de la nature et du paysage (LPNat).

En zone à bâtir, les boisements hors forêt figurant au PAZ sont protégés.
- 2. 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.
- 3. 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 selon l'annexe 4 du présent règlement. Si ces compensations en nature ne sont pas possibles, une compensation financière peut être envisagée.

Article 16 Espace réservé aux eaux

- 1. Espace réservé aux eaux**

L'espace réservé aux eaux, défini par l'Etat conformément aux bases légales cantonales (art. 25 LCEaux 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 20.00 m à partir de la ligne moyenne des hautes eaux. Pour les cours d'eau enterrés, la distance de 20.00 m est mesurée à partir de l'axe central de l'ouvrage.

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

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

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

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

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

Article 17 Dangers naturels

Le plan d'affectation des zones indique les secteurs exposés aux dangers naturels (crues et 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

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. Mesures générales

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

- > Doivent faire l'objet d'une demande préalable au sens de la 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 de l'art. 85 ReLATEC et les constructions, 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 Distances aux routes, aux boisements hors forêt et à la forêt

- 1. Distance aux routes** Les limites de constructions par rapport aux routes sont définies par la loi du 15 décembre 1967 sur les routes (LR).

Dans le cadre d'un plan d'aménagement de détail (PAD) ou d'un plan des limites de construction, les distances aux routes peuvent être fixées par la commune de façon obligatoire pour des motifs d'urbanisme et d'esthétique.
- 2. Distance aux boisements hors forêt** Les prescriptions contenues à l'annexe 4 du présent règlement s'appliquent.
- 3. Distance à la forêt** La distance minimale d'une construction jusqu'à la limite de la forêt est fixée à 20.00 m, si le plan d'aménagement local ou un PAD ne donnent pas d'autres indications.

Article 19 Sites pollués

1. Sites pollués

Chaque projet de transformation ou de construction dans l'emprise ou à proximité immédiate d'un site pollué est soumis à une autorisation de réalisation au sens de l'art. 5 al. 2 LSites.

Un avis technique par un bureau spécialisé dans le domaine des sites contaminés peut être requis pour démontrer la conformité à l'art. 3 OSites.

Article 20 Périmètre de protection du Mont-Vully

1. Destination

Ce périmètre est destiné à la protection du site "Mont Vully" de l'inventaire fédéral des paysages (IFP).

2. Prescriptions

Les caractéristiques de ce site doivent être préservées. Les aménagements et constructions qui vont à l'encontre de ces objectifs de préservation ne sont pas admis.

3. Autres prescriptions

Les constructions agricoles et viticoles existantes sont soumises aux règles de la zone agricole. Seules de nouvelles constructions de peu d'importance au sens de l'art. 85 ReLATEC sont admises.

Les aménagements (p.ex. : places de stationnement, places de jeux, aire de repos) et les constructions (p.ex. : refuge) à des fins touristiques sont admis ainsi que l'entretien et l'amélioration du réseau pédestre existant.

Les constructions à des fins touristiques devront être limitées dans leurs dimensions et leur impact sur le paysage (p.ex. : refuge).

Pour toute nouvelle construction, aménagement ou agrandissement, les mesures d'intégration nécessaires devront être prises (emplacement, matériaux, couleurs, aménagements extérieurs, mesures de plantations, etc).

Toute nouvelle construction doit être accessible par une route d'accès existante. De plus, son besoin doit être démontré en tenant compte des constructions déjà existantes au sein de la zone (notamment dans le cas de places de stationnement).

4. Procédure

Tout projet de construction doit faire l'objet d'une demande préalable qui sera soumise pour préavis au Service de la protection de la nature et du paysage (SNP). Ce dernier se réserve le droit de consulter la Commission fédérale pour la protection de la nature et du paysage afin de s'assurer que les projets répondent bien aux buts fixés par l'IPF.

Article 21 Périmètre de protection du paysage

- 1. Caractère et objectifs** Le périmètre de protection du paysage vise à préserver le caractère paysager environnant au secteur de Lugnorre.

- 2. Nouvelles constructions** Seules des constructions agricoles sont autorisées aux conditions suivantes :
 - a) Les constructions doivent être complémentaires à des bâtiments d'exploitation existants à l'exception des serres en plastique qui sont interdites ;
 - b) L'implantation des constructions dans le périmètre de protection doit être objectivement fondée ;
 - c) Par leur implantation et volumétrie, les nouvelles constructions ne doivent pas altérer des vues caractéristiques sur le site construit ;
 - d) Seules des modifications mineures de la topographie du terrain naturel sont admises. L'implantation et les dimensions des constructions sont adaptées en conséquence ;
 - e) Les matériaux doivent être choisis de manière à s'harmoniser avec les matériaux traditionnels (bois, tuiles, maçonnerie crépie). Les revêtements métalliques réfléchissants sont interdits en façades et en toitures ;
 - f) Les couleurs des matériaux en toitures et façades sont choisies de manière à atténuer l'effet des constructions sur le site. Les couleurs claires et saturées sont interdites ;
 - g) Des mesures paysagères sous la forme de plantations d'arbres d'essences indigènes doivent être prises afin d'atténuer l'effet des constructions sur le site.

- 3. Transformation des bâtiments existants** En cas de transformation de bâtiments existants, les prescriptions de l'art. 31 relatives à la zone agricole s'appliquent.

- 4. Bâtiments non conformes** Les bâtiments non-conformes aux prescriptions ci-dessus, alinéas a) et b), peuvent faire l'objet de travaux d'entretien.

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

PRESCRIPTIONS SPECIALES

Article 22 Zone de village I – ZV I

1. **Destination**

Habitations collectives ou groupées
Exploitations viticoles
Activités de services / commerces et artisanales compatibles
2. **Degré de sensibilité au bruit**

DS III selon l'OPB
3. **Ordre de constructions**

Ordre contigu obligatoire partout où il existe sur une ou plusieurs limites immédiates. Il est également possible sur une parcelle non construite, moyennant accord écrit du ou des voisins concernés. Cet accord doit faire l'objet d'une inscription au registre foncier.

A défaut d'ordre contigu existant, l'ordre non contigu est obligatoire.
4. **Indice brut d'utilisation du sol**

IBUS = max 1.10 + 0.30 de bonus pour les parkings souterrains ou partiellement enterrés.
5. **Indice d'occupation du sol**

IOS = max. 0.60
6. **Hauteurs**

Hauteur totale h = 12.00 m
Hauteur de façade hf = 7.00 m
Hauteur de façade hf dès 10% de pente = 8.00 m
7. **Distance à la limite**

d = h/2, min. 4.00 m
8. **Architecture**
 - a) **Toiture**

Les toitures sont à deux pans ; les toits à pans inversés sont interdits.
Les toitures seront recouvertes de tuiles en terre cuite, de tuiles brunes en fibro-ciment ou béton.
La pente sera comprise entre 60% et 100% (31° - 45°).
 - b) **Aménagements extérieurs**

Les murs, les jardins potagers et les vergers sont des composantes de la structure et du caractère du site construit et doivent à ce titre être conservés. L'aménagement de haies denses n'est pas autorisé, les plantations seront réalisées avec des essences locales traditionnelles.
 - c) **Teintes**

Les couleurs des bâtiments doivent être de teinte naturelle, correspondant aux teintes existantes du site.
 - d) **Bandes d'implantation**

Les fronts et bandes d'implantation obligatoires sont fixés par le plan d'affectation des zones. Là où aucune bande ou aucun front d'implantation ne sont définis, les distances aux routes sont considérées comme limite minimale.
9. **Procédure**

Pour toute nouvelle construction, transformation ou démolition des bâtiments existants, sauf les constructions de peu d'importance au sens de l'art. 85 ReLATEc, la demande préalable au sens de l'art. 137 LATEc est obligatoire.

10. Secteur à prescriptions particulières

Secteur 22.1 Les dispositions des articles 11 et 12 sont réservées.

Seules les extensions des rez-de-chaussée sont autorisées sur une emprise au sol maximale correspondant à 15% de la surface construite existante au rez-de-chaussée.

Les extensions d'activité viticole comprenant un bâtiment séparé sont soumises au préavis de la commission cantonale des biens culturels.

Les constructions de peu d'importance au sens de l'art. 85 ReLATEC sont autorisées.

11. Autres prescriptions

En cas de superposition au plan d'affectation des zones avec le périmètre de protection du Mont-Vully, les dispositions de l'article 20 du présent règlement sont applicables.

Article 23 Zone de village II – ZV II

1. **Destination**

Habitation
Activités de services
Activités artisanales
2. **Degré de sensibilité au bruit**

DS III selon l'OPB
3. **Ordre des constructions**

Non contigu
4. **Indice brut d'utilisation du sol**

IBUS = max. 1.00, un bonus de 0.25 est accordé pour les parkings souterrains ou partiellement enterrés.
5. **Taux d'occupation Indice d'occupation du sol**

IOS = max. 0.50
6. **Hauteurs**

Secteur nord de la route :
Hauteur totale $h = 12.00$ m,
Hauteur de façade $h_f = 7.00$ m,
Hauteur de façade h_f dès 10% de pente = 8.00 m

Secteur au sud de la route :
Hauteur totale $h = 8.00$ m,
Hauteur de façade $h_f = 6.50$ m
Hauteur de façade h_f dès 10% de pente = 7.00 m
7. **Distances à la limite**

$d = 6.00$ m dans la partie nord et 4.00 m dans la partie sud
8. **Architecture**

Le volume et le caractère architectural, la pente et la forme des toitures, les dimensions, proportions et dispositions des ouvertures, les proportions entre les pleins et les vides, les matériaux de construction et les couleurs des bâtiments nouveaux doivent s'harmoniser avec les bâtiments voisins protégés ou caractéristiques. Cette prescription s'applique également en cas de transformation.
9. **Toiture**

Les toitures sont à deux pans ou de forme traditionnelle. Les toits à pans inversés sont interdits.

Les toitures sont recouvertes de tuiles en terre cuite de teinte naturelle, de tuiles brunes en fibro-ciment ou béton.

Les toits plats sont autorisés pour les constructions de peu d'importance au sens de l'art. 85 ReLATeC.
10. **Secteur à prescriptions particulières**

Secteur 23.1 A l'intérieur du périmètre indiqué au plan d'affectation des zones, les gabarits existants doivent être maintenus.
11. **Autres prescriptions**

En cas de superposition au plan d'affectation des zones avec le périmètre de protection du Mont-Vully, les dispositions de l'article 20 du présent règlement sont applicables.

Article 24 Zone résidentielle à faible densité – ZRFD

1. **Destination** Habitations individuelles
Activités de services compatibles à l'intérieur des bâtiments d'habitation
2. **Degré de sensibilité au bruit** DS II selon l'OPB
3. **Ordre de constructions** Non contigu
4. **Indice brut d'utilisation du sol** IBUS = max. 0.70
5. **Indice d'occupation du sol** IOS = max.0.40
6. **Hauteurs** Hauteur totale h = 8.00 m
Pour les toits plats : hauteur de façade à la gouttière hf = 6.50 m, pour les constructions dont la pente est supérieure ou égale à 10% : hf = 7.50 m
7. **Distance à la limite** d = h/2, min. 4.00 m
8. **Orientation des constructions** Le faîte principal des constructions sera orienté parallèlement aux courbes de niveau, à la route cantonale et au bord du lac.

Au sud de la route cantonale, l'orientation est libre.
9. **Secteurs à prescriptions particulières**
 - 24.1 A l'intérieur du périmètre indiqué au plan d'affectation des zones, Hauteur totale h : = 6.00 m
 - 24.2 A l'intérieur du périmètre indiqué au plan d'affectation des zones, Hauteur totale h : = 576.20 m / mer
 - 24.3 A l'intérieur du périmètre indiqué au plan d'affectation des zones dans le cadre de la transformation du bâtiment existant, la réalisation de plus de 3 unités de logements est admise pour autant qu'on reste dans le volume existant.
10. **Secteur à PAD obligatoire**
 - 24.4 A l'intérieur du périmètre indiqué au plan d'affectation des zones, l'élaboration d'un PAD est obligatoire. Les objectifs sont les suivants :
 - > pour la partie en zone résidentielle à faible densité, un seul accès sera créé.
 - > un concept énergétique sera établi.
 - > les nouvelles constructions seront implantées en respectant une bonne intégration par rapport au bâtiment protégé et aux rives du lac.
 - > l'OPB sera vérifiée.
 - > le cheminement pédestre existant sera maintenu et valorisé.
11. **Energie** En plus des prescriptions de l'article 14 du présent règlement, les nouveaux bâtiments couvrent au moins 75% de leurs besoins de chaleur (chauffage des locaux et eau chaude sanitaire) en utilisant des énergies renouvelables.

Les bâtiments existants, au plus tard à partir du remplacement de la production de chaleur, couvrent leurs besoins en chaleur (chauffage des locaux et eau chaude sanitaire) principalement par des énergies renouvelables.

Le remplacement d'un brûleur de chaudière n'est pas considéré comme un remplacement de producteur de chaleur.

Les solutions standards ci-dessous sont notamment acceptées et permettent de remplir l'exigence précitée :

- > Chaudière alimentée automatiquement par du bois (pellet ou copeaux)
- > Pompe à chaleur sur air, sur sondes géothermiques verticales ou sur eau.

12. Autres prescriptions

En cas de superposition au plan d'affectation des zones avec le périmètre de protection du Mont-Vully, les dispositions de l'article 20 du présent règlement sont applicables.

Article 25 Zone d'hébergement – ZHE

1. **Destination** Hôtels
Restaurants
Hébergements (bungalows, habitations individuelles groupées)
2. **Degré de sensibilité au bruit** DS II selon l'OPB
3. **Ordre de constructions** Non contigu
4. **Indice brut d'utilisation du sol** IBUS = max. 0.50 + 0.25 de bonus pour les parkings souterrains ou partiellement enterrés.
5. **Indice d'occupation du sol** IOS = max. 0.40
6. **Hauteur** Hauteur totale $h = 6.50$ m
7. **Distance à la limite** $D = h/2$, min. 4.00 m
8. **Architecture**
 - a) **Orientation** L'orientation du faite principal des constructions ainsi que celle des bâtiments à toit plat se fera parallèlement aux courbes de niveaux.
 - b) **Décrochement** La longueur maximale des façades sans décrochement, en cas de constructions individuelles groupées, n'excédera pas 3 unités ou les 2/3 de la longueur totale à partir d'une façade de longueur supérieure à 16.00 m en cas de constructions individuelles.
 - c) **Implantation des constructions sur terrains en pente** La pente du terrain fini ne peut dépasser de plus de 20% la pente naturelle du terrain. Les murs de soutènement ne peuvent dépasser 1.50 m.
9. **Autres prescriptions** Les dispositions de l'article 20 du présent règlement sont applicables.

Article 26 Zone d'intérêt général – ZIG

1. **Destination** Installations et bâtiments d'utilité publique ainsi que leurs espaces extérieurs selon l'art. 55 LARTEC.
2. **Degré de sensibilité au bruit** DS III selon l'OPB
3. **Ordre de constructions** Non contigu
4. **Indice de masse** $IM = \max. 3 \text{ m}^3/\text{m}^2$
5. **Indice d'occupation du sol** Pas applicable
6. **Hauteur** Hauteur totale $h = 15.00 \text{ m}$

Il peut être dérogé à cette hauteur pour des bâtiments culturels et des monuments, pour autant que la partie concernée n'excède pas, en projection horizontale, le 1/10 de la surface construite au sol.
7. **Distance à la limite** $d = h/2$, min. 4.00m
8. **Débarcadères** Seules les constructions et aménagements en lien direct avec la navigation sont autorisés.

Article 27 Zone de stationnement – ZS

1. Destination

Cette zone est destinée au stationnement des véhicules en relation avec les constructions du village de Lugnorre sises en aval de la route communale du Quart-Dessus.

2. Prescriptions

Les prescriptions suivantes sont applicables :

- > Le terrain naturel doit être respecté lors de la création des places de stationnement ;
- > Aucune construction hors sol – superstructure, muret, mur de soutènement – n'est autorisée ;
- > L'espace aménagé à des fins de circulation et de stationnement sera revêtu de pavés-gazon ;
- > Les constructions implantées dans ce secteur seront démolies dès lors qu'un permis de construire est sollicité pour la transformation à des fins résidentielles des bâtiments affectés en zone village, sur le même fond cadastral ;
- > Tout dépôt de caravanes ou de véhicules non immatriculés est interdit ;
- > La route d'accès doit conserver un caractère rural. Pour ce faire et dans la mesure du possible, les revêtements bitumeux ou en béton seront interdits ;
- > La route d'accès comprendra une seule voie de circulation complétée, le cas échéant, d'aire d'évitement ;
- > Seul est autorisé un éclairage au sol, ponctuel au moyen de lampes basses.

Article 28 Zone libre – ZL

- 1. Destination** Cette zone est destinée à la sauvegarde et à la création d'espaces de verdure à l'intérieur de la zone à bâtir afin d'assurer la structuration paysagère.

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

- 3. Autres prescriptions**
 - a) Constructibilité** Aucune construction, même de peu d'importance au sens de l'art. 85 ReLAtEC, ne peut être édiflée dans cette zone.

Article 29 Zone de protection du patrimoine – ZPP

1. Destination

Cette zone est destinée à la protection de bâtiments protégés et de leurs environs immédiats.

Les habitations et activités de services compatibles de type bureau et administration sont admises dans les bâtiments protégés.

Aucune nouvelle construction n'est admise, à l'exception des constructions de peu d'importance au sens de l'art. 85 ReLATEC et des aménagements de surface et paysagers. Ces constructions de peu d'importance doivent servir le but de protection.

L'état actuel (constructions et aménagements extérieurs) doit être maintenu.

2. Degré de sensibilité

DS III selon l'OPB

3. Autres prescriptions

Les constructions de peu d'importance au sens de l'art. 85 ReLATEC et les aménagements de surface et paysagers devront être compatibles avec le caractère de la zone et s'intégrer dans le site.

Les aménagements extérieurs doivent être conservés (murs, revêtements de sols, arborisation, etc.).

Les constructions et aménagements qui altèrent le caractère du site doivent être supprimés.

En cas de superposition au plan d'affectation des zones avec le périmètre de protection du Mont-Vully, les dispositions de l'article 20 du présent règlement sont applicables.

4. Procédure

Toute nouvelle construction, transformation ou démolition des bâtiments existants est soumise à autorisation spéciale au sens de l'art. 136 LATEC.

Article 30 Zone de protection des rives du lac – ZPL

- 1. Destination** Cette zone est destinée à la protection de la végétation des rives du lac, avec l'objectif de tenir libre le bord du lac et faciliter au public le passage le long des rives.
- 2. Constructions, activités et objets naturels** Aucune nouvelle construction, installation privée et activité, contraire à la destination de la zone ne peut être autorisée dans la zone de protection des rives du lac. Les constructions et installations érigées légalement dans l'espace réservé aux eaux sont soumises au régime de garantie de la situation acquise prévue par les articles 69 ss LATeC.
- Seules sont admises des activités et des mesures qui permettent d'améliorer la situation écologique actuelle dans cette zone :
- > Entretien et maintien des rives ;
 - > Recherche scientifique ;
 - > Découverte du site dans un but didactique.
- Ces activités et mesures seront effectuées sous surveillance de la commune en coordination avec les services cantonaux concernés.
- Les essences non adaptées à la station seront enlevées afin que la végétation naturelle puisse à nouveau s'y développer.
- 3. Pontons** Le maintien, l'entretien et l'utilisation, respectivement la réorganisation des pontons d'accostage situés dans la zone, feront l'objet d'une réglementation spéciale entre les autorités cantonales et communales et sur la base du plan directeur des amarrages.
- L'entretien nécessaire dans ces zones, que ce soit sur le domaine public ou privé doit être rendu possible en tout temps.
- L'accostage à terre est interdit.
- 4. Procédure** Toute modification de l'état actuel est soumise à une demande préalable au sens de la LATeC.

Article 31 Zone agricole – ZA

- 1. Destination**

La zone agricole comprend les terrains qui se prêtent à l'exploitation agricole, à l'horticulture ou à la viticulture 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**

DS III selon l'OPB

- 3. Constructions, agrandissement, transformation et nouvelles constructions**

Dans cette zone, les constructions et installations sont régies exclusivement par le droit fédéral.

Tout projet de construction, d'agrandissement ou de transformation d'un bâtiment ou d'une installation hors de la zone à bâtir est soumis à autorisation spéciale de la Direction de l'aménagement, de l'environnement et des constructions (DAEC).

La demande préalable est obligatoire.

Article 32 Zone viticole – Zvit.

1. **Destination** Cette zone est destinée à la culture de la vigne et à son maintien.

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

3. **Prescriptions**
 - a) **Constructibilité** Seules des baraques indispensables à la culture de la vigne et ne portant aucune atteinte à l'aspect des lieux sont admises conformément aux prescriptions du droit fédéral :
 - a) Dimensionnement = max. 2.00 m X 3.00 m ;
 - b) Hauteur h = max. 2.50 m ;
 - c) Distance au bord des chemins et à la limite d'un fond : min. 2.00 m ;
 - d) Matériaux et teintes = bois de teinte sombre ;
 - e) Toiture = tuiles de teinte rouge ou éternit de couleur sombre.

Article 33 Périmètre d'agriculture diversifiée - PHD

1. Destination

Ce périmètre est destiné à l'installation de serres et tunnels plastiques maraîchers et horticoles.

Seuls les installations, équipements et aménagements liés aux activités susmentionnées y sont autorisées.

Les logements ne sont pas admis.

2. Réserve de validité

Si le périmètre d'agriculture diversifiée ne devait faire l'objet d'aucune occupation par des cultures sous abris dans un délai de cinq ans dès l'approbation de la modification du PAL par la Direction de l'aménagement, de l'environnement et des constructions (DAEC), une procédure d'abrogation du périmètre serait entamée.

Article 34 Aire forestière – AF

L'aire forestière est soumise à la législation sur les forêts.

Article 35 Zone de protection des eaux souterraines

1. Destination

Cette zone de protection des eaux souterraines est reportée à titre indicatif sur le plan d'affectation des zones. Elle est gérée par le règlement pour les zones de protection des eaux approuvé par la Direction de l'aménagement, de l'environnement et des constructions (DAEC).

III. POLICE DES CONSTRUCTIONS ET AUTRES DISPOSITIONS

Article 36 Stationnement des véhicules

- 1. Nombre de places exigées** 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 :

Habitations individuelles Voitures de tourisme : 1 case par 100 m² de SBP (surface brute de plancher) selon la norme VSS SN 640 281 de 2013, mais au minimum 1 case par logement.

Habitations collectives Voitures de tourisme : 1 case par 100 m² de SBP selon la norme VSS Sn 640 281 de 2013, ou 1 case par appartement + 10% pour les visiteurs ;

Autres affectations Voitures de tourisme : nombre de cases selon la norme VSS SN 640 281 de 2013;

Dès 15 places par construction, le 2/3 d'entre elles doit être réalisé en souterrain. Pour les places aménagées en surface, des mesures d'intégration sont obligatoires.
- 2. Stationnement vélos** Le stationnement pour les vélos est implanté conformément à la norme VSS SN 640 065 de 2011 et respecte les exigences de sécurité, de protection contre le vol et les intempéries de la norme VSS SN 640 066 de 2011.
- 3. Dimensionnement** 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).
- 4. Gestion des cases de stationnement** 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.
- 5. Prescriptions** 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.
- 6. Deux-roues motorisés** Une offre complémentaire peut être prévue pour les deux-roues motorisés, sans dépasser 5 % de l'offre totale pour les voitures.

Article 37 Aménagements extérieurs

1. Exécution

Les voies d'accès et les places de stationnement doivent être achevées avant l'obtention du permis d'habiter.

Les autres aménagements extérieurs, notamment les surfaces vertes, l'arborisation et les places de jeux doivent être achevés dans un délai de 6 mois après la délivrance du permis d'habiter.

2. Plantations

Sous réserve des dispositions particulières mentionnées dans la réglementation par zones ou dans les fiches de mesures qui les complètent, on respectera les prescriptions suivantes :

- > L'emplacement des arbres doit figurer sur le dossier de mise à l'enquête ;
- > Un plan d'arborisation doit être présenté lors de la construction d'un groupe d'habitations ou dans le cadre d'un plan d'aménagement de détail ;
- > Selon l'art. 27 RELATeC, le Conseil communal peut fixer des prescriptions d'implantation.

En outre, les dispositions de la loi d'application du code civil suisse pour le canton de Fribourg et de la loi sur les routes sont applicables.

3. Modifications du terrain

Le terrain fini doit être en continuité avec les parcelles voisines.

Concernant les modifications du terrain, l'art. 58 RELATeC est applicable.

Article 38 Autres prescriptions

1. Camping

L'utilisation pour l'habitation de roulotte, caravanes et autres logements mobiles est interdite sur tout le territoire communal.

Article 39 Garantie

Pour des projets importants, le Conseil communal peut, dans toutes les zones dont la réalisation se fait par étapes 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.

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

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

IV. DISPOSITIONS PENALES

Article 40 Sanctions pénales

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

V. DISPOSITIONS FINALES

Article 41 Abrogation

Le plan d'affectation des zones et le règlement communal d'urbanisme, approuvé le 23 décembre 1991 est abrogé dès l'entrée en vigueur du présent règlement.

Article 42 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.

VI. APPROBATION

1. Mis à l'enquête publique

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

du :

2. Adopté par le Conseil communal de Mont-Vully, secteur Haut-Vully

dans sa séance du :

Le Syndic

Le Secrétaire

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

le :

Le Conseiller d'Etat, Directeur

A1 relative à l'art. 11 "Biens culturels"

A2 liste des biens culturels protégés

A3 relative à l'art. 12 "Périmètre de protection du site construit"

A4 relative à l'art. 18 "Distances aux routes, aux haies naturelles, aux rangées d'arbres et à la forêt"

A4 liste des abréviations

ANNEXE 1 RELATIVE A L'ART. 11 "BIENS CULTURELS"

1. Prescriptions particulières pour la catégorie 3

a) Volume Les constructions annexes qui altèrent le caractère du bâtiment ne peuvent être l'objet que de travaux d'entretien. Elles ne peuvent être transformées ni changer 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, badigeon 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 ou 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 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 70/120cm. 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 110cm ;
 - le type de lucarne est uniforme par pan de toit ;
 - l'épaisseur des joues des lucarnes est réduite au maximum ;
 - 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 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 ¼ 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, poutraisons 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 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.

2. Prescriptions particulières

pour la catégorie 2

- a) Les prescriptions pour la catégorie 3 s'appliquent**

b) Eléments de décors extérieurs

Les éléments de décors 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.

3. Prescriptions particulières

pour la catégorie 1

- a) Les prescriptions pour les catégories 3 et 2 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 2 LISTE DES BIENS CULTURELS PROTEGES

Etat au 18 mai 2015

Lieu-dit	N° ECAB	Objet	Art. RF	Valeur au recensement	Catégorie de protection
Bas du Village, rte du	0 Fo2	Fontaine	1407	C	3
Bas du Village, rte du	0 Fo1	Fontaine	348	B	3
Bas du Village, rte du	0 Fo3	Fontaine	376	C	3
Bas du Village, rte du	5	Four de Lugnorre	348	C	3
Bas du Village, rte du	6	Ferme	392	C	3
Bas du Village, rte du	26	Ferme	379	C	3
Bas du Village, rte du	33	Ferme	336	B	2
Bas du Village, rte du	34	Habitation	376	C	3
Bois Route	0 od	Ouvrage pour mitrailleuses La Lamberta	728	A	3
Carrières, ch. Des	0 Mo	Sculpture : Figure 3B-89	806	A	3
Château, rue du	0 Fo	Fontaine	407	A	3
Château, rue du	6	Fabrique de jardin	412	C	3
Château, rue du	8	Maison vigneronne Fischer	412	A	1
Château, rue du	8A	Fabrique de jardin	412	A	2
Château, rue du	10	Ferme	412	B	2
Château, rue du	11	Habitation	407	B	3
Château, rue du	12	Ferme	413	C	3
Château, rue du	14	Habitation	414	C	3
Château, rue du	16	Ferme	415	C	3
Château, rue du	18	Ferme	416	C	3
Château, rue du	20	Ferme	417	B	2
Château, rue du	20A	Entrepôt	417	C	3
Château, rue du	24	Ferme	418	C	3
Chenaux, rte de	0 Fo	Fontaine	1507	B	3
Chenaux, rte de	4A	Grange-étable	398	C	3
Chenaux, rte de	4~0	Enseigne de l'Auberge des Clefs	398	C	3
Chenaux, rte de	11	Laiterie-fromagerie	382	B	2
Chenaux, rte de	14	Ferme	360	C	3
Chenaux, rte de	16	Ferme	360	C	3
Crausa, rte de la	4	Habitation	13	C	3
Crausa, rte de la	11	Ferme	139	B	2
Débarcadère, rte du	0 Fo	Fontaine	1479	C	3
Débarcadère, rte du	2	Four	174	C	3
Fin des Fontanettes	0 Mo	Pierre Agassiz	1262	A	3
Fischilling, rlle de	1, 3, 5	Maisons groupées	210-212	B	2
Fischilling, rlle de	2, 4, 6	Maisons groupées	203-205	B	2
Fischilling, rlle de	7, 9, 11	Maisons groupées	213-215	B	2
Fischilling, rlle de	8, 10, 12	Maisons groupées	206-208	B	2
Gachettes, chemin des	3	Ferme	411	B	2

Guillaume Farel, rlle	1	Maison Gottrau	150	B	2
Guillaume Farel, rlle	2	Eglise	151	A	1
Jordils, ch. Des	1	Ferme	373	C	3
Lac, rte du	0 Fo	Fontaine	57	C	3
Lac, rte du	1	Hôtel Richard	132	A	1
Lac, rte du	30	Chapelle	91	C	3
Lac, rte du	67-69	Maisons groupées	98-99	B	2
Lac, rte du	71-75	Maisons groupées	100-102	B	2
Lac, rte du	86	Maisons Fégypty	46	A	1
Lac, rte du	88	Habitation	45	C	3
Lac, rte du	90	Maison Tillier	44	A	1
Lac, rte du	92	Habitation	43	B	2
Lac, rte du	94	Habitation	32	C	3
Lac, rte du	95	Maison Gatschet à Môtier	67	A	1
Lac, rte du	98	Habitation	30	C	3
Lac, rte du	100	Habitation	29	C	3
Lac, rte du	101	Habitation	64	C	3
Lac, rte du	102	Habitation	28	C	3
Lac, rte du	103	Maison du Chapitre Saint-Nicolas	63	B	2
Lac, rte du	104	Habitation	27	B	2
Lac, rte du	105	Grange-étable	61	C	3
Lac, rte du	106	Habitation	26	B	2
Lac, rte du	108	Habitation	25	B	2
Lac, rte du	110	Habitation	24	B	2
Lac, rte du	111	Habitation	56	B	2
Lac, rte du	114	Auberge du Lion d'Or	23	C	3
Lac, rte du	116	Habitation	22	C	3
Lac, rte du	118	Habitation	21	B	2
Lac, rte du	122	Habitation	20	B	2
Lac, rte du	124	Cure	19	A	1
Lac, rte du	126	Habitation	18	A	1
Lac, rte du	128	Habitation	17	B	2
Lac, rte du	135	Maison Lamberger	172	B	2
Lac, rte du	141	Ecole	169	C	3
Lac, rte du	143	Habitation	168	B	2
Lac, rte du	148	Ferme	146	C	3
Lac, rte du	161	Maison en Chambaz à Môtier	159	A	1
Lac, rte du	259	Villa de vacances du Dr Lauterburd	523	B	2
Lac, rte du	301-301A	Maison de W.J. Merz	476	A	1
Lac, rte du	361	Maison vigneronne Les Rondas	453	A	1
Lac, rte du	361A	Remise avec logis	1817	A	1
Lac, rte du	363	Dépendance de la maison vigneronne Les Rondas	452	A	1
Mont, rte du	13	Réservoir	657	C	3
Mur, Derrière	4	Ferme	406	B	2
Quart-Dessus, rte du	0 Fo	Fontaine	303	B	3
Quart-Dessus, rte du	4	Ferme	351	A	1
Quart-Dessus, rte du	5	Habitation	294	B	2

Quart-Dessus, rte du	8	Ferme	318	B	2
Quart-Dessus, rte du	19	Habitation	300	C	3
Quart-Dessus, rte du	20	Ferme	324	C	3
Quart-Dessus, rte du	21	Habitation	303	C	3
Quart-Dessus, rte du	25	Ecole	301	C	3
Quart-Dessus, rte du	28	Ferme	327	B	2
Quart-Dessus, rte du	31	Ferme	310	C	3
Sauge, rte de la	0 Bo	Borne	1530	C	3
Sise, La	0d1	Ouvrage inf.	845	A	3
Sise. La	0d2	Ouvrage inf.	845	A	3
Vieux-Moulin, rlle du	3	Moulin	1871	B	2
Vignerons, rlle des	0 Fo	Fontaine	1461	C	3
Vignerons, rlle des	1	Maison lth	2	A	1
Vignerons, rlle des	8	Maison Gatschet	43	B	2
Vignerons, rlle des	22	Maison Tillier	1891	A	1
Vignerons, rlle des	23	Ferme	39	C	3

ANNEXE 3 RELATIVE A L'ART. 12 "PERIMETRE DE PROTECTION DU SITE CONSTRUIT"

1. Transformations de bâtiments existants sis sur des parcelles adjacentes ou de l'autre côté de la voie publique de bâtiment de catégories 1, 2 et 3

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 sont conservées ; celles qui ont été 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 construction de lucarnes n'est autorisée qu'à des fins d'éclairage ; elle ne sert pas à augmenter le volume utilisable des combles. La surface du vide de lumières de la lucarne ne doit pas excéder les 80 % de celle de la fenêtre type de la façade concernée ;
- > Les dimensions des fenêtres de toiture ne doivent pas excéder 70 / 120 cm ;
- > 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 lucarnes ne doit pas excéder ¼ de la longueur de la façade concernée ;
- > Les lucarnes sont placées dans la partie inférieure du pan du toit, sur une seule rangée. Le cas échéant, les sur-combles ne sont éclairées que par des fenêtres de toiture. Les lucarnes et fenêtres de toiture sont disposées de manière régulière sur le pan de toit et en relation avec la composition de la façade concernée ;
- > La construction est étudiée dans l'objectif d'affiner le plus possible l'aspect de la lucarne. Les matériaux et les teintes sont choisis dans l'objectif de minimiser

l'effet de la lucarne en toiture ;

- > La surface des fenêtres de toiture affleure celle de la couverture du toit ;
- > Les balcons encastrés dans la toiture sont interdits.

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 pour autant qu'elles soient adaptées au caractère du bâtiment et du site. 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. Nouvelles constructions de bâtiments sis sur des parcelles adjacentes ou de l'autre côté de la voie publique de bâtiment de catégories 1, 2 et 3

a) Implantation et orientation des constructions L'implantation et l'orientation des constructions doivent respecter celles des bâtiments voisins protégés, 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, 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) Façades Le caractère architectural des constructions doit être adapté à celui des bâtiments voisins protégés, en ce qui concerne en particulier les dimensions, proportions et dispositions des ouvertures, les proportions entre les pleins et les vides.

d) Matériaux et teintes Les matériaux et teintes en façades et en toiture doivent respecter ceux des bâtiments voisins protégés.

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

3. 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 0.8 m ;
- 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 1.00 m.

ANNEXE 4 RELATIVE A L'ART. 18 "DISTANCES AUX ROUTES, AUX HAIES NATURELLES, AUX RANGEES D'ARBRES ET A LA FORET"



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
	avec fondations		haie basse	4 m	15 m
			haie haute	7 m	15 m
			arbre	rdc	20 m
	constructions de minime importance		haie basse	4 m	4 m
			haie haute	5 m	5 m
			arbre	5 m	5 m
infrastructures	stationnements	en dur	haie basse	4 m	15 m
			haie haute	7 m	15 m
			arbre	rdc	20 m
	pas de revêtement		haie basse	4 m	15 m
			haie haute	5 m	15 m
			arbre	5 m	20 m
routes		haie basse	4 m	15 m	
		haie haute	7 m	15 m	
		arbre	rdc	20 m	
canalisations		haie basse	4 m	4 m	
		haie haute	5 m	5 m	
		arbre	rdc	rdc	

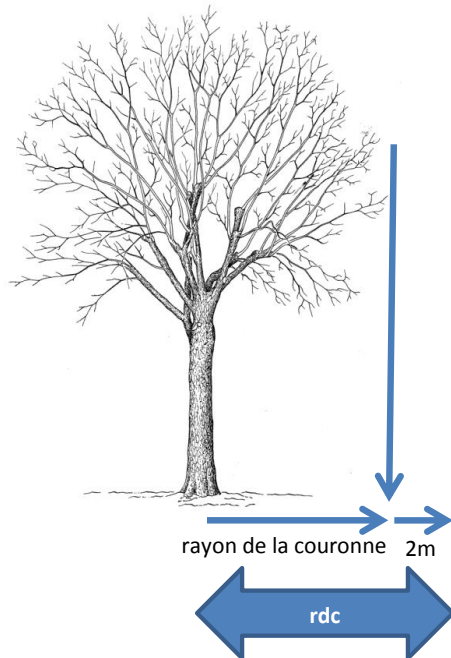
rdc = rayon de la couronne de l'arbre + 2 m; zb = zone à bâtir; za = zone agricole

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

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

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

SNP - avril 2016



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

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

Liens :

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

ANNEXE 5 LISTE DES ABREVIATIONS

	Lois et règlements
LAT	Loi fédérale sur l'aménagement du territoire
LATeC	Loi cantonale sur l'aménagement du territoire et les constructions
LPBC	Loi sur la protection des biens culturels
LR	Loi sur les routes
OAT	L'ordonnance sur l'aménagement du territoire
ReLATEC	Règlement d'exécution de la loi sur l'aménagement du territoire et les Constructions
VSS	Association suisse des professionnels de la route et des transports
	Documents de planification
AEE	Aperçu de l'état de l'équipement
PAD	Plan d'aménagement de détail
PAL	Plan d'aménagement local
PAZ	Plan d'affectation des zones
PDCom	Plan directeur communal
PED	Permis d'équipement de détail
RCU	Règlement communal d'urbanisme
	Services cantonaux
CDN	Commission des dangers naturels
DAEC	Direction de l'aménagement, de l'environnement et des constructions
DICS	Direction de l'instruction publique, de la culture et du sport
SAgri	Service de l'agriculture
SAEF	Service archéologique de l'Etat de Fribourg
SBC	Service des biens culturels
SdE	Service de l'énergie
SeCA	Service des constructions et de l'aménagement du territoire
SEn	Service de l'environnement
SLCE	Section lac et cours d'eau
SMo	Service de la mobilité
SPC	Service des ponts et chaussées
	Divers
IBUS	Indice brut d'utilisation du sol
IM	Indice de masse
IOS	Indice d'occupation du sol