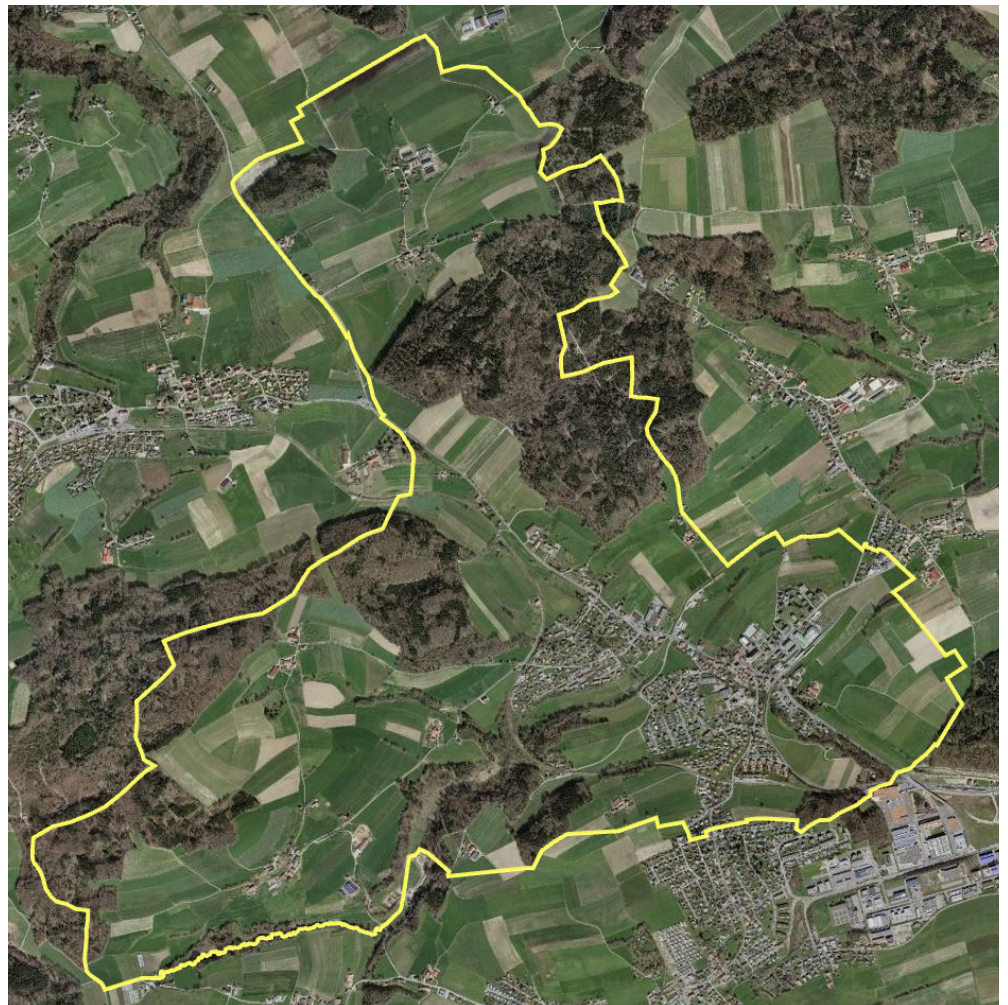




# Règlement communal d'urbanisme

Adaptation du PAL à la suite de l'approbation du 29 septembre 2021 (révision générale)

Enquête publique complémentaire



**PILOTE**

**urbaplan**

Sylvie Mabillard

**AMENAGEMENT, URBANISME,  
ENVIRONNEMENT**

**Urbaplan**

Sylvie Mabillard / Patrick Studer /

Vahiné Matthey

boulevard de pérolles 31

1700 Fribourg

+41 58 817 01 30

[www.urbaplan.ch](http://www.urbaplan.ch)

certifié iso 9001:2015

# Sommaire

<b>1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES</b>	<b>5</b>
<b>Article 1</b> But	5
<b>Article 2</b> Bases légales	5
<b>Article 3</b> Champ d'application	5
<b>Article 4</b> Dérogations	5
<b>2. PRESCRIPTIONS GÉNÉRALES DES ZONES</b>	<b>6</b>
<b>Article 5</b> Bâtiments non soumis à l'indice brut d'utilisation du sol	6
<b>Article 6</b> Énergie	6
<b>Article 7</b> Périmètre de protection du site construit	7
<b>Article 8</b> Biens culturels immeubles	8
<b>Article 9</b> Périmètre de protection des abords du Pré du Château- du-Bois	9
<b>Article 10</b> Chemins historiques protégés	10
<b>Article 11</b> Périmètre de protection archéologique et périmètre archéologique	12
<b>Article 12</b> Périmètre de protection de l'environnement du site construit	12
<b>Article 13</b> Boisement hors forêt	13
<b>Article 13<sup>bis</sup></b> Indice de verdure	13
<b>Article 14</b> Dangers naturels	14
<b>Article 15</b> Espace réservé aux eaux	16
<b>Article 16</b> Limites des constructions	17
<b>Article 17</b> Périmètre à plan d'aménagement de détail obligatoire	17
<b>Article 18</b> Sites pollués	18
<b>Article 19</b> Accidents majeurs	18
<b>Article 20</b> Zone de protection des eaux souterraines	18
<b>3. PRESCRIPTIONS SPÉCIALES DES ZONES</b>	<b>19</b>
<b>Article 21</b> Zone de centre I (ZC I)	19
<b>Article 22</b> Zone de centre II (ZC II)	21
<b>Article 23</b> Zone de centre III (ZC III)	22
<b>Article 24</b> Zone résidentielle à faible densité I (RFD I)	23
<b>Article 25</b> Zone résidentielle à faible densité II (RFD II)	24
<b>Article 26</b> Zone résidentielle à faible densité III (RFD III)	25
<b>Article 27</b> Zone résidentielle à faible densité IV (RFD IV)	26
<b>Article 28</b> Zone résidentielle à faible densité V (RFD V)	27
<b>Article 29</b> Zone résidentielle à moyenne densité I (RMD I)	28

<b>Article 30</b>	Zone résidentielle à moyenne densité II (RMD II)	29
<b>Article 31</b>	Zone mixte I (ZM I)	30
<b>Article 32</b>	Zone mixte II (ZM II)	31
<b>Article 33</b>	Zone d'activité (ACT)	32
<b>Article 34</b>	Zone d'intérêt général (ZIG)	33
<b>Article 35</b>	Zone du Pré du Château-du-Bois (ZCB)	34
<b>Article 36</b>	Périmètre d'habitat à maintenir (PHM)	37
<b>Article 37</b>	Périmètre de protection de la nature (PPN)	39
<b>Article 38</b>	Zone agricole (ZA)	41
<b>Article 39</b>	Zone réservée	41
<b>Article 40</b>	Aire forestière	41
<b>4.</b>	<b>POLICE DES CONSTRUCTIONS ET AUTRES DISPOSITIONS</b>	<b>42</b>
<b>Article 41</b>	Dépôt de matériaux à l'extérieur	42
<b>Article 42</b>	Garantie	42
<b>Article 43</b>	Stationnement	42
<b>Article 44</b>	Expertise	44
<b>Article 45</b>	Exécution	44
<b>5.</b>	<b>DISPOSITIONS PÉNALES</b>	<b>45</b>
<b>Article 46</b>	Abrogation	45
<b>Article 47</b>	Entrée en vigueur	45
<b>6.</b>	<b>APPROBATION</b>	<b>46</b>
<b>7.</b>	<b>ANNEXES</b>	<b>47</b>

# 1. Dispositions générales

## **Article 1 But**

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

## **Article 2 Bases légales**

Le cadre légal pour ce règlement est :

- > la loi fédérale du 22 juin 1979 sur l'aménagement du territoire (LAT) ;
- > l'ordonnance du 28 juin 2000 sur l'aménagement du territoire (OAT) ;
- > la loi cantonale du 2 décembre 2008 sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATEC) ;
- > le règlement d'exécution du 1er décembre 2009 de la loi sur l'aménagement du territoire et les constructions (ReLATEC) ;

ainsi que toutes les autres dispositions légales cantonales et fédérales applicables en la matière.

## **Article 3 Champ d'application**

Les prescriptions de ce règlement sont applicables sur l'ensemble du territoire communal aux objets soumis à l'obligation de permis selon l'art. 135 LATEC.

Le Conseil Communal se réserve le droit d'établir des directives communales qui précisent les modalités d'application des dispositions du présent règlement.

## **Article 4 Dérogations**

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

## 2. Prescriptions générales des zones

### **Article 5 Bâtiments non soumis à l'indice brut d'utilisation du sol**

Le plan d'affectation des zones indique les bâtiments pour lesquels l'indice brut d'utilisation du sol (IBUS) n'est pas applicable. Les conditions de l'art. 80 al. 4 ReLATEC sont applicables.

### **Article 6 Énergie**

#### **<sup>1</sup> Bonus**

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

#### **<sup>2</sup> Installations solaires**

La procédure liée aux installations solaires est régie uniquement par le droit fédéral et cantonal. Pour le surplus, la Directive concernant l'intégration architecturale des installations solaires thermiques et photovoltaïques de la DIME est applicable.

#### **<sup>3</sup> Raccordement au CAD**

Conformément aux secteurs indiqués au plan d'affectation des zones, le raccordement au réseau de chauffage à distance est obligatoire pour les nouvelles constructions et les renouvellements de l'installation de production de chaleur.

Conformément à l'art. 9 de la loi sur l'énergie du 09.06.2000 (version entrée en vigueur le 01.08.2013), le raccordement à un chauffage à distance ou à une centrale de chauffage commune ne peut être rendu obligatoire pour un bâtiment dont les besoins en chauffage et en eau chaude sont couverts à 75% au moins par des énergies renouvelables.

#### **<sup>4</sup> Sondes géothermiques verticales**

L'implantation des sondes géothermiques verticales (SGV) est régie uniquement par le droit fédéral et cantonal sur la protection des eaux (LEaux et LCEaux).

Le dimensionnement standardisé des SGV est fixé selon la norme SIA en vigueur.

La distance minimale d'une SGV à la parcelle voisine est de 3 m.

Pour toute implantation de SGV, la procédure de demande de permis de construire, selon les art. 84 et 85 ReLATEC, est obligatoire.

## **Article 7 Périumètre de protection du site construit**

### **<sup>1</sup> 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 composent, 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 strict des prescriptions qui suivent.

### **<sup>2</sup> Transformations des bâtiments existants**

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 en annexe 1 du règlement s'appliquent.

### **<sup>3</sup> 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 1 du règlement s'appliquent.

### **<sup>4</sup> 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 en annexe 1 du règlement s'appliquent.

### **<sup>5</sup> Constructions qui altèrent le site**

Toute intervention sur des bâtiments qui présentent des éléments non conformes aux prescriptions qui précèdent ne peut être autorisée qu'à la condition qui suit.

Les bâtiments dont l'aspect de la toiture et des façades n'est pas conforme au caractère dominant des bâtiments qui composent le site ne peuvent être transformés que s'ils sont rendus conformes.

## **6 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.

## **7 Procédure**

Toute demande de permis est précédée d'une demande préalable au sens de l'art. 137 LATeC et art. 88 ReLATeC.

# **Article 8 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 2 la liste des bâtiments protégés avec la valeur au recensement et la catégorie de protection.

## **2 Étendue de protection**

### **Catégorie 3**

La protection s'étend aux éléments suivants :

- > 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**

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



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.

### **<sup>3</sup> Prescriptions particulières**

La définition générale de l'étendue de la mesure de protection par catégorie est développée par des prescriptions particulières en annexe 3 du règlement.

### **<sup>4</sup> Procédure**

Pour tout projet de remise en état, de transformation, de déplacement et de démolition d'un bâtiment protégé, ainsi que pour tout projet de modification de ses abords, une demande préalable selon l'art. 137 LATeC et l'art. 88 ReLATeC est obligatoire.

Les travaux peuvent être précédés de sondages sur les indications du SBC, qui prend en charge leur coût. Si nécessaire, il établit une documentation historique.

## **Article 9 Périètre de protection des abords du Pré du Château-du-Bois**

### **<sup>1</sup> Objectifs**

Ce périmètre de protection, indiqué au plan d'affectation des zones, a pour objectif de préserver le caractère de l'environnement proche des bâtiments protégés du Château-du-Bois.

### **<sup>2</sup> Nouvelles constructions**

Pour autant qu'elles soient conformes à la destination de la zone à laquelle le périmètre se superpose, les nouvelles constructions sont autorisées aux conditions suivantes :

a) Pour le secteur Château du Bois, les anciens bâtiments doivent être réhabilités avant toute nouvelle construction.

b) L'implantation des constructions doit préserver les vues caractéristiques sur l'immeuble protégé et les composantes du caractère des abords telles que les plantations, murs et revêtement de sol.

c) Les constructions seront travaillées en volumes contrastant avec les bâtiments protégés du Château-du-Bois.

d) Par les matériaux et les teintes, les constructions doivent s'harmoniser avec le bâtiment protégé. Les teintes en façades et toiture doivent être plus discrètes que celles des bâtiments protégés.

e) Par leur hauteur, les constructions doivent être clairement subordonnées au bâtiment protégé. La hauteur totale des constructions ne doit pas excéder de plus de 20 cm la hauteur à la corniche nord du bâtiment du Pensionnat des Sœurs de St-Charles de Lyon (n° ECAB 52).

### <sup>3</sup> **Transformation de bâtiments existants**

En cas de transformation des bâtiments existants, les prescriptions relatives aux nouvelles constructions alinéas c) et d) s'appliquent.

### <sup>4</sup> **Aménagements extérieurs**

Les aménagements extérieurs caractéristiques du parc (arbres, haies, cheminements, tonnelle, fontaines) doivent être maintenus et entretenus par les propriétaires. Les arbres et haies peuvent être taillés selon les règles de l'art. Les éléments paysagers supprimés par de nouvelles constructions doivent être remplacés.

### <sup>5</sup> **Procédure**

Toute demande de permis est précédée d'une demande préalable au sens de l'art. 137 LATeC.

## **Article 10 Chemins historiques protégés**

### <sup>1</sup> **Définition**

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

### **Catégorie 2**

La protection s'étend :

- > au tracé ;
- > aux composantes de la substance conservée telles qu'alignements d'arbres et haies.

### **Catégorie 1**

La protection s'étend en plus :

- > au gabarit (largeur) et profil en travers (talus) ;
- > au revêtement ;
- > aux éléments bordiers (murs, clôtures traditionnelles, etc.).

### **<sup>2</sup> Aménagements**

Les aménagements nécessaires pour assurer la sécurisation, la fonction de desserte et l'accès des chemins sont admis.

### **<sup>3</sup> Entretien**

L'entretien des chemins historiques protégés est réalisé dans les règles de l'art afin d'assurer la conservation de la substance historique tout en garantissant une utilisation adaptée.

Concernant le Grand Chemin de Fribourg à Payerne, les mesures de conservation et d'entretien suivantes s'appliquent :

**a) Court tronçon oriental.** Maintien en l'état et entretien ordinaire (réempierrement régulier selon nécessité) du passage carrossable en creux à l'orée du bois.

**b) Tronçon en lisière du bois.** Maintien en l'état actuel du revêtement (mélange d'empierrement ancien – pavage apparent – surface gravelée récente, grossière ou plus fine), maintien du profil (talus ascendants ou descendants boisés ou herbeux) et maintien de quelques vestiges de pavages anciens, visibles. Entretien ordinaire léger.

**c) Tronçon plane de forêt.** Maintien du revêtement actuel (réempierrement régulier et ordinaire).

### **<sup>4</sup> Procédure**

Lors de travaux sur des chemins historiques protégés, le préavis du SBC est requis.

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

## **Article 11 Périmètre de protection archéologique et périmètre archéologique**

### **<sup>1</sup> Périmètre de protection archéologique**

Le plan d'affectation des zones indique les périmètres de protection archéologiques au sens de l'art. 72 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 DFAC.

### **<sup>2</sup> Périmètre archéologique**

À l'intérieur des périmètres archéologiques mentionnés sur le PAZ, le SAEF est autorisé à effectuer les sondages et les fouilles nécessaires, conformément aux art. 37 à 40 de la LPBC et art. 138 LATeC. Les art. 35 LPBC et 72-76 LATeC sont réservés.

### **<sup>3</sup> Procédure**

Pour toute nouvelle construction ou modification de bâtiments existants, ainsi que pour toute modification de l'état actuel du terrain, le requérant prend contact préalablement avec le SAEF.

### **<sup>4</sup> Obligation d'avis en cas de découverte**

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

## **Article 12 Périmètre de protection de l'environnement du site construit**

Par leur implantation et leur volumétrie, les nouvelles constructions ne doivent pas altérer des vues caractéristiques sur le site construit.

Seules des modifications mineures de la topographie du terrain naturel sont admises. L'implantation et les dimensions des constructions sont adaptées en conséquence.

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 façade et en toiture.

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.

Des mesures paysagères sous la forme de plantations d'arbres d'essence indigènes doivent être prises afin d'atténuer l'effet des constructions sur le site.

## **Article 13      Boisement hors forêt**

### **1 Protection des boisements hors forêt**

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.

### **2 Entretien**

Les objets protégés doivent être maintenus et entretenus par les propriétaires.

### **3 Suppression / Procédure**

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.

### **4 Compensation / Procédure**

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 5 du présent règlement. Si ces compensations en nature ne sont pas possibles, une compensation financière peut être envisagée.

## **Article 13<sup>bis</sup>      Indice de verdure**

### **1 Définition**

Conformément à l'accord international harmonisant la terminologie dans le domaine de la construction (AIHC), l'indice de verdure (Iver) désigne le rapport entre la surface verte déterminante (Sver) et la surface de terrain déterminante (STd).

La surface verte comprend les surfaces naturelles qui sont perméables et ne servent ni au dépôt ni au stationnement. Les toitures végétalisées et les jardins de pierres ne sont pas compris dans le calcul de la surface verte.

### **2 Dérogation**

Une réduction de 50% de l'indice de verdure (Iver) est autorisée pour les parcelles comprenant un bien culturel protégé selon l'annexe 2 du présent règlement.

## Article 14 Dangers naturels

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

### <sup>1</sup> 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.

### <sup>2</sup> 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.

### <sup>3</sup> Secteurs de dangers / Procédure

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.

**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 spéciale 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 interdits :

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

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

- > les constructions et installations imposées par leur destination et présentant un intérêt public prépondérant ;
- > les travaux d'entretien, de réparation et de rénovation (toitures, façades, fenêtres, isolation, installations sanitaires, électriques et de chauffage, canalisations) ;
- > les travaux d'assainissement et de protection entrepris en vue de diminuer le degré de danger ou d'augmenter le degré de protection ;
- > certaines constructions de peu d'importance au sens de l'art. 85 ReLATeC, dans la mesure où la situation de danger ou de risque n'est pas aggravée.

**e) Carte indicative des dangers.** 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 15 Espace réservé aux eaux**

### **<sup>1</sup> Espace réservé aux eaux**

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

À 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.

L'espace minimal réservé peut être augmenté si la nature du cours d'eau et de ses rives l'exige.

Si l'espace minimal réservé d'un cours d'eau est fixé par défaut à 20.00 m, la Section Lacs et cours d'eau détermine localement l'espace réservé pour les projets qui lui sont soumis.

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 aux articles 25 LCEaux, 56 RCEaux et 41c OEaux.

### **<sup>2</sup> Distance**

La distance d'une construction ou d'une installation à partir de 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.

### **<sup>3</sup> Bâtiments et installations non conformes dans l'espace réservé aux eaux**

La distance d'une construction ou d'une installation à partir de 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.



## **Article 16 Limites des constructions**

### **<sup>1</sup> Routes**

Les limites de construction aux routes, fixées par la législation cantonale, sont considérées comme limites minimales de construction. Dans le cadre d'un PAD, les distances aux routes peuvent être fixées de façon obligatoire pour des motifs d'urbanisme et/ou d'esthétique.

En l'absence d'un plan de limites de construction, les distances aux routes cantonales et communales sont fixées conformément à la législation cantonale ; pour les autres routes, les distances se calculent à partir de la limite de propriété.

### **<sup>2</sup> Forêt**

La distance minimale d'un bâtiment à la limite de la forêt est de 20.00 m, si le plan d'affectation des zones ou un plan d'aménagement de détail ne fixe pas de distances inférieures conformément à la loi sur les forêts et la protection contre les catastrophes naturelles (LFCN).

### **<sup>3</sup> Boisement hors forêt**

La distance minimale d'une construction ou d'une installation par rapport à un boisement hors forêt protégé se calcule sur la base de l'annexe 4 du présent règlement, dans la mesure où les prescriptions du PAZ ou d'un plan d'aménagement de détail ne la déterminent pas d'une façon particulière.

## **Article 17 Périmètre à plan d'aménagement de détail obligatoire**

Le plan d'affectation des zones indique les périmètres dans lesquels un plan d'aménagement de détail (PAD) est obligatoire, compte tenu des caractéristiques particulières, telles que protection du site naturel ou construit, état du parcellaire, difficultés de desserte, ou pour des motifs d'intérêt général.

Les buts et les principes applicables pour les PAD encore à établir figurent au règlement de la zone concernée.

À l'exception des démolitions, de l'entretien et des réparations indispensables, les transformations et les modifications d'affectation de bâtiments existants à l'intérieur des périmètres soumis à PAD ne sont possibles que si leur nature et leur importance ne sont pas préjudiciables à des réalisations futures

## **Article 18 Sites pollués**

Chaque projet de transformation ou de 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 L Sites. Un avis technique par un bureau spécialisé dans le domaine des sites contaminés peut être requis pour démontrer la conformité à l'art. 3 O Sites.

## **Article 19 Accidents majeurs**

Toutes les demandes de permis de construire se situant dans le domaine attenant à une installation soumise à l'OPAM devront faire l'objet d'une demande de permis préalable.

## **Article 20 Zone de protection des eaux souterraines**

Les zones et périmètres de protection des eaux souterraines légalisés et provisoires sont reportés à titre indicatif sur le plan d'affectation des zones. Ces zones et périmètres sont gérés par leurs règlements respectifs, approuvés par la DIME.

## 3. Prescriptions spéciales des zones

### **Article 21      Zone de centre I (ZC I)**

#### **<sup>1</sup> Destination**

Habitations collectives au sens de l'art. 57 ReLATeC.

Services privés et publics.

Artisanat.

Constructions agricoles existantes.

Les habitations individuelles existantes sont conformes et peuvent être transformées et agrandies. Les dispositions de la zone sont applicables.

#### **<sup>2</sup> Degré de sensibilité au bruit**

III, selon OPB.

#### **<sup>3</sup> Ordre des constructions**

Non contigu.

#### **<sup>4</sup> Indice brut d'utilisation du sol**

IBUS = max. 1.60.

80% des places de stationnement doit être réalisé en souterrain et/ou partiellement souterrain et/ou intégré dans le volume des bâtiments principaux.

#### **<sup>5</sup> Indice d'occupation du sol**

IOS = max. 0.50.

#### **<sup>6</sup> Indice de surface verte**

I<sub>ver</sub> = min. 0.10, sont exclues les toitures végétalisées.

#### **<sup>7</sup> Hauteur**

Hauteur totale h = max. 12.00 m.

Le long de la route cantonale et de la route de Corminboeuf, les surfaces des rez-de-chaussée des nouvelles constructions sont réservées aux activités de service.

Le long de la route de Lossy, l'aménagement du rez-de-chaussée doit permettre l'intégration de services. À cet effet, les nouvelles constructions ou les reconstructions

doivent prévoir une hauteur vide entre sol et dalle de min. 2.80 m et un accès direct à niveau depuis la route.

**8 Distance à la limite**

$h/2$ , min. 4.00 m (h = hauteur totale).

**9 Architecture**

Les nouveaux bâtiments ou les transformations de bâtiments existants ne doivent nuire ni à l'aspect et au caractère du voisinage, ni à l'ensemble de la zone.

L'implantation et l'orientation des constructions doivent tenir compte de la structure du site bâti. L'architecture des constructions doit prendre en compte le caractère dominant des constructions qui caractérisent le site.

**10 Périmètre de protection**

À l'intérieur du périmètre de protection indiqué au plan d'affectation des zones, les prescriptions suivantes sont applicables en plus de celles ci-dessus : Hauteurs : h = max. 10.00 m, hf à la gouttière = max. 7.00 m.

**11 Place de jeu et de détente**

Tout bâtiment d'habitation collective doit disposer de places de jeux ou de détente, conformément à l'art. 63 ReLATEC.

**12 PAD en vigueur**

**N°1 « Champ Barra »**

Pour le secteur « Champ Barra », indiqué sur le plan d'affectation des zones, les prescriptions relatives au PAD « Champ Barra » sont applicables. Ses objectifs sont de :

- > Renforcer le centre du village avec des fonctions de service ;
- > Marquer l'emplacement de la gare comme équipement d'importance, en la reliant fonctionnellement et physiquement à la route de Lossy ;
- > Urbaniser de manière adéquate et attractive ce quartier, comme pivot mariant harmonieusement les fonctions de commerces de proximité, de service et d'habitat ;
- > Promouvoir l'utilisation des transports publics et mettre en valeur le secteur gare.

## **Article 22      Zone de centre II (ZC II)**

### **<sup>1</sup> Destination**

Habitations collectives au sens de l'art. 57 ReLATEC.

Activités de services, commerciales et artisanales.

Les grands générateurs de trafic ne sont pas admis.

### **<sup>2</sup> Degré de sensibilité au bruit**

III, selon OPB.

### **<sup>3</sup> Ordre des constructions**

Non contigu.

### **<sup>4</sup> Indice brut d'utilisation du sol**

IBUS = max. 2.10.

80% des places de stationnement doivent être réalisées en souterrain et/ou partiellement souterrain et/ou intégré dans le volume des bâtiments principaux.

### **<sup>5</sup> Indice d'occupation du sol**

IOS = max. 0.45.

### **<sup>6</sup> Hauteur**

Hauteur totale h = max. 19.00 m.

### **<sup>7</sup> Distance à la limite**

$h/2$ , min. 4.00 m (h = hauteur totale).

### **<sup>8</sup> PAD obligatoire**

#### **N°2 « La Gotta »**

**a) Objectifs.** À l'intérieur du périmètre inscrit sur le plan d'affectation des zones, l'établissement d'un plan d'aménagement de détail est obligatoire. Les objectifs de ce PAD sont les suivants :

- > autoriser les constructions contiguës ;
- > fixer l'implantation des immeubles et l'affectation des espaces extérieurs ;
- > définir de manière obligatoire les alignements ou les bandes d'implantation des façades ainsi que le dimensionnement des fronts bâtis afin de mieux s'intégrer dans le contexte existant ;

- > rendre le raccordement au CAD obligatoire ;
- > planifier un réseau des espaces naturels favorisant la biodiversité (plantations d'essence indigène uniquement, selon l'annexe 5) et assurant des espaces publics de qualité ;
- > compléter le réseau de déplacements cycliste et piéton par des infrastructures conviviales et sécurisées ;
- > assurer des connexions avec la gare de Belfaux ;
- > prendre en compte des nuisances sonores dans la répartition des affectations des futurs immeubles sur la base d'une étude acoustique, dans le respect de l'OPB ;
- > assurer l'insertion du trafic motorisé généré par le secteur sur le réseau routier ;
- > proposer au minimum 90% des places de parc en souterrain ;
- > permettre une augmentation de 0.15 de l'IOS si les places de stationnement sont réalisées de manière partiellement souterraine ;
- > définir des périmètres dans lesquels l'aménagement du rez-de-chaussée doit permettre l'intégration de services. À cet effet, les nouvelles constructions ou les reconstructions incluses dans ces périmètres doivent prévoir une hauteur vide entre sol et dalle de min. 2.80 m et un accès direct à plein pied depuis l'espace extérieur.

## **b) Hauteurs.**

**22.1** Hauteur totale h = max. 28.00 m.

**22.2** Hauteur totale h = max. 16.00 m.

## **Article 23      Zone de centre III (ZC III)**

### **<sup>1</sup> Destination**

Habitations individuelles au sens de l'art. 55 ReLATEC.

Habitations collectives au sens de l'art. 57 ReLATEC.

Activités compatibles avec la zone.

### **<sup>2</sup> Degré de sensibilité au bruit**

III, selon OPB.

### **<sup>3</sup> Indice brut d'utilisation du sol**

Pas applicable.

### **<sup>4</sup> Indice d'occupation du sol**

Pas applicable.

**5 Hauteur**

Selon l'état existant.

**6 Distance à la limite**

Selon l'état existant.

**7 Restrictions particulières**

De nouvelles constructions sont interdites.

Les bâtiments existants, les annexes et dépendances faisant partie de l'ensemble sont utilisables dans leur volume actuel. Ils ne peuvent être attribués qu'à des fonctions qui respectent les structures des bâtiments existants et qui soient compatibles avec le caractère particulier du ou des bâtiments. Des transformations des bâtiments sont possibles dans les volumes existants, selon les règles de l'annexe 1 RCU. Les caractéristiques des aménagements extérieurs doivent être conformes aux bâtiments.

Les éléments caractéristiques du site naturel, tels que murs, arbres, haies, etc. doivent être entretenus aux frais des propriétaires du fonds, de manière que leur maintien soit assuré. Ces éléments ne peuvent être enlevés que pour des raisons de sécurité ou en cas de maladie.

**8 Procédure**

Pour toute modification de l'état existant des lieux ou des bâtiments, la demande préalable selon la LATEC est obligatoire.

**Article 24 Zone résidentielle à faible densité I (RFD I)**

**1 Destination**

Habitations individuelles au sens de l'art. 55 ReLATEC.

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, selon OPB.

**3 Ordre des constructions**

Non contigu.

**4 Indice brut d'utilisation du sol**

IBUS = max. 0.80.

**5 Indice d'occupation du sol**

IOS = max. 0.40.

**6 Indice de surface verte**

I<sub>ver</sub> = min. 0.20, sont exclues les toitures végétalisées.

**7 Hauteur**

Hauteur totale h = max. 9.00 m.

**8 Distance à la limite**

h/2, min. 4.00 m (h = hauteur totale).

**9 Prescriptions particulières**

**24.1 « En Verdau »**

Hauteur totale h = 8.50 m.

Hauteur de façade à la gouttière pour la face nord h<sub>f</sub> = 3.50 m.

Orientation des faîtes E-O.

Toitures à deux pans obligatoires.

**Article 25 Zone résidentielle à faible densité II (RFD II)**

**1 Destination**

Habitations individuelles au sens de l'art. 55 ReLATEC.

Habitations individuelles groupées au sens de l'art. 56 ReLATEC.

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, selon OPB.

**3 Ordre des constructions**

Non contigu.



**4 Indice brut d'utilisation du sol**

IBUS = max. 0.80 pour les habitations individuelles.

IBUS = max. 1.10 pour les habitations groupées.

**5 Indice d'occupation du sol**

IOS = max. 0.40.

**6 Indice de verdure**

I<sub>ver</sub> = min. 0.20, sont exclues les toitures végétalisées.

**7 Hauteur**

Hauteur totale h = max. 9.00 m.

**8 Distance à la limite**

h/2, min. 4.00 m (h = hauteur totale).

**Article 26 Zone résidentielle à faible densité III (RFD III)**

**1 Destination**

Habitations individuelles au sens de l'art. 55 ReLATEC.

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, selon OPB.

**3 Ordre des constructions**

Non contigu.

**4 Indice brut d'utilisation du sol**

IBUS = max. 0.70.

**5 Indice d'occupation du sol**

IOS = max. 0.30.

**6 Indice de surface verte**

I<sub>ver</sub> = min. 0.20, sont exclues les toitures végétalisées.

**7 Hauteur**

Hauteur totale  $h = \max. 9.00 \text{ m}$ .

Hauteur de façade à la gouttière ou toit plat  $h_f = \max. 7.00 \text{ m}$ .

**8 Distance à la limite**

$h/2$ , min.  $4.00 \text{ m}$  ( $h =$  hauteur totale ou hauteur de façade en cas de toit plat).

**9 Prescriptions particulières**

**26.1 « Le Jordil »**

Les nouvelles constructions sont autorisées uniquement dans l'aire d'implantation désignée au PAZ.

**Article 27 Zone résidentielle à faible densité IV (RFD IV)**

**1 Destination**

Habitations individuelles au sens de l'art. 55 ReLATeC.

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, selon OPB.

**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.  $0.40$ .

**6 Indice de surface verte**

I<sub>ver</sub> = min.  $0.20$ , sont exclues les toitures végétalisées.

**7 Hauteur**

Hauteur totale  $h = \max. 9.00 \text{ m}$ .

**<sup>8</sup> Distance à la limite**

$h/2$ , min. 4.00 m (h = hauteur totale).

**<sup>9</sup> Prescriptions particulières**

**27.1**

Les habitations individuelles groupées au sens de l'art. 56 ReLATEC sont autorisées.

**27.2 « Le Pontet »**

Hauteur totale h = 8.00 m.

Orientation des faîtes N-E – S-O.

Toitures à deux pans ou plate obligatoires.

**Article 28 Zone résidentielle à faible densité V (RFD V)**

**<sup>1</sup> Destination**

Habitations individuelles au sens de l'art. 55 ReLATEC.

Des activités compatibles avec le caractère de la zone sont admises à l'intérieur des bâtiments d'habitation.

**<sup>2</sup> Degré de sensibilité au bruit**

II, selon OPB.

**<sup>3</sup> Ordre des constructions**

Non contigu.

**<sup>4</sup> Indice brut d'utilisation du sol**

IBUS = max. 0.60.

**<sup>5</sup> Indice d'occupation du sol**

IOS = max. 0.30.

**<sup>6</sup> Indice de surface verte**

I<sub>ver</sub> = min. 0.20, sont exclues les toitures végétalisées.

**<sup>7</sup> Hauteur**

Hauteur totale h = max. 9.00 m.

Hauteur de façade à la gouttière ou toit plat  $h_f = \max. 7.00 \text{ m}$ .

**8 Distance à la limite**

$h/2$ , min. 4.00 m (h = hauteur totale ou hauteur de façade en cas de toit plat).

**9 Prescriptions particulières**

**28.1 « La Crausa »**

Degré de sensibilité au bruit III, selon OPB.

**Article 29 Zone résidentielle à moyenne densité I (RMD I)**

**1 Destination**

Habitations collectives au sens de l'art. 57 ReLATEC.

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, selon OPB.

**3 Ordre des constructions**

Non contigu.

**4 Indice brut d'utilisation du sol**

IBUS = max. 1.50.

80% des places de stationnement doit être réalisé en souterrain et/ou partiellement souterrain et/ou intégré dans le volume des bâtiments principaux.

**5 Indice d'occupation du sol**

IOS = max. 0.40.

**6 Indice de surface verte**

I<sub>ver</sub> = min. 0.20, sont exclues les toitures végétalisées.

**7 Hauteur**

Hauteur totale h = max. 12.00 m.

**<sup>8</sup> Distance à la limite**

$h/2$ , min. 4.00 m (h = hauteur totale).

**<sup>9</sup> Place de jeu et de détente**

Tout bâtiment d'habitation collective doit disposer de places de jeux ou de détente, conformément à l'art. 63 ReLATeC.

**<sup>10</sup> Prescriptions particulières**

**29.1 « La Sauge »**

La plantation d'arbres de haute futaie d'essence indigène selon l'annexe 5 du présent règlement est obligatoire.

**29.2 « En Verdau »**

Hauteur totale h = max. 16.00 m.

Hauteur de façade à la gouttière hf = max. 12.50 m.

Orientation des faîtes E-O. Toiture à 2 pans obligatoire.

**29.3 « La Sauge 2 »**

Hauteur totale h = max. 16.00 m.

**Article 30 Zone résidentielle à moyenne densité II (RMD II)**

**<sup>1</sup> Destination**

Habitations collectives au sens de l'art. 57 ReLATeC.

Des activités compatibles avec le caractère de la zone sont admises à l'intérieur des bâtiments d'habitation.

**<sup>2</sup> Degré de sensibilité au bruit**

II, selon OPB.

**<sup>3</sup> Ordre des constructions**

Non contigu.

**<sup>4</sup> Indice brut d'utilisation du sol**

IBUS = max. 0.70.

40% des places de stationnement doit être réalisé en souterrain et/ou partiellement souterrain et/ou intégré dans le volume des bâtiments principaux.

**5 Indice d'occupation du sol**

IOS = max. 0.40.

**6 Indice de surface verte**

I<sub>ver</sub> = min. 0.20, sont exclues les toitures végétalisées.

**7 Hauteur**

Hauteur totale h = max. 12.00 m.

**8 Distance à la limite**

h/2, min. 4.00 m (h = hauteur totale).

**9 Place de jeu et de détente**

Tout bâtiment d'habitation collective doit disposer de places de jeux ou de détente, conformément à l'art. 63 ReLATEC.

**Article 31 Zone mixte I (ZM I)**

**1 Destination**

Activités artisanales et de services liées à une habitation.

Habitations collectives, individuelles et individuelles groupées.

Au min. le 10% des SUP construites de chaque parcelle doivent être dédié à des activités.

Constructions agricoles existantes

**2 Degré de sensibilité au bruit**

III, selon OPB.

**3 Ordre des constructions**

Non contigu.

**4 Indice brut d'utilisation du sol**

IBUS = max. 1.10.

**<sup>5</sup> Indice d'occupation du sol**

IOS = max. 0.50.

**<sup>6</sup> Indice de surface verte**

I<sub>ver</sub> = min. 0.15, sont exclues les toitures végétalisées.

**<sup>7</sup> Hauteur**

Hauteur totale h = max. 10.00 m.

**<sup>8</sup> Distance à la limite**

h/2, min. 4.00 m.

**<sup>9</sup> Prescriptions particulières**

**31.1 « Pra Novi »**

Les 10 % d'activités s'appliquent sur l'ensemble du secteur à prescriptions particulières qui figure sur le PAZ. Une démonstration de ce calcul devra être fournie en cas de demande de permis de construire.

**Secteur le long de la route de Fribourg :** Hauteur totale h = max. 11.00 m.

**Secteur le long des berges boisées du Tiguellet :** Hauteur totale h = max. 8.50 m pour les toits inclinés et 6.50 m pour les toits plats.

**Toiture :** L'inclinaison des toitures doit être entre 25° et 35° et couvertes de tuile en terre cuite de teinte rouge naturelle. Les toitures plates sont végétalisées à l'exception des toitures d'agrément (p. ex. terrasse).

**Article 32      Zone mixte II (ZM II)**

**<sup>1</sup> Destination**

Activités artisanales et de services liées à une habitation.

Habitations collectives, individuelles et individuelles groupées.

Au min. le 10% des SUP construites de chaque parcelle doivent être dédié à des activités.

Constructions agricoles existantes.

**2 Degré de sensibilité au bruit**

III, selon OPB.

**3 Ordre des constructions**

Non contigu.

**4 Indice brut d'utilisation du sol**

IBUS = max. 0.70.

**5 Indice d'occupation du sol**

IOS = max. 0.50.

**6 Indice de surface verte**

I<sub>ver</sub> = min. 0.15, sont exclues les toitures végétalisées.

**7 Hauteur**

Hauteur totale h = max. 10.00 m.

**8 Distance à la limite**

h/2, min. 4.00 m.

**Article 33 Zone d'activité (ACT)**

**1 Destination**

Activités commerciales d'une surface de vente maximale de 600 m<sup>2</sup> en lien avec une production dans ladite zone, artisanales et de service, y compris les surfaces de dépôt nécessaires.

Un seul logement de gardiennage est admis par activité à l'intérieur des volumes bâtis.

Les centres commerciaux à fort impact territorial ne sont pas admis.

**2 Degré de sensibilité au bruit**

III, selon OPB.

**3 Ordre des constructions**

Non contigu.

**4 Indice de masse**

IM = max. 3 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>.



**5 Indice d'occupation du sol**

IOS = max. 0.65 pour des bâtiments dont  $h < 7.00$  m.

IOS = max. 0.50 pour des bâtiments dont  $h$  est de 7.00 m à 10.00 m.

IOS = max 0.40 dont  $h > 10.00$  m.

**6 Indice de surface verte**

I<sub>ver</sub> = min. 0.15, sont exclues les toitures végétalisées.

**7 Hauteur**

Hauteur totale  $h$  = max. 12.00 m.

**8 Distance à la limite**

$h/2$ , min. 4.00 m.

**9 Prescriptions particulières**

**33.1**

Hauteur totale  $h$  = 13.50 m.

Selon l'importance de la construction projetée et quelles que soient les conséquences possibles pour la commune, le Conseil communal se réserve le droit d'exiger, de cas en cas, des garanties de la part des entreprises s'installant dans la zone d'activités.

Des mesures paysagères (plantations d'arbres d'essences indigènes) doivent être prises afin d'atténuer l'effet visuel des constructions depuis la route de Lossy.

Les toitures doivent être végétalisées.

**Article 34 Zone d'intérêt général (ZIG)**

**1 Destination**

Bâtiments, installations et équipements d'utilité publique au sens de l'art. 116 LATeC, et leurs aménagements extérieurs.

**Secteur I** : école, halle de gymnastique, bâtiments communaux (services, édilité, etc.).

**Secteur II** : infrastructures et bâtiments religieux.

**Secteur III** : terrains de sport, places de jeux et de loisirs et espaces verts.

**Secteur IV** : déchetterie.

**2 Degré de sensibilité au bruit**

II, selon OPB.

**3 Ordre des constructions**

Non contigu.

**4 Indice brut d'utilisation du sol**

IBUS = max. 1.20.

**5 Indice d'occupation du sol**

IOS = max. 0.40.

**6 Hauteur**

Hauteur totale h = max. 16.00 m.

**7 Distance à la limite**

$h/2$  min. 4.00 m.

**8 Autres prescriptions**

Seules les plantations d'essences figurant dans l'annexe 5 sont autorisées.

**9 Prescriptions particulières**

**34.1**

Toute nouvelle construction est interdite, à l'exception des places de jeux.

**Article 35 Zone du Pré du Château-du-Bois (ZCB)**

**1 Destination**

Logements adaptés (75%), équipements et services liés ouverts au public (25%).

**2 Degré de sensibilité au bruit**

III, selon OPB.

**3 Ordre des constructions**

Selon l'ordre existant.

Non contigu pour les nouvelles constructions.

#### **4 Indice brut d'utilisation du sol**

IBUS = max. 1.60.

80% des places de stationnement doit être réalisé en souterrain et/ou partiellement souterrain et/ou intégré dans le volume des bâtiments principaux.

#### **5 Indice d'occupation du sol**

IOS = max. 0.45.

#### **6 Indice de surface verte**

I<sub>ver</sub> = min. 0.15, sont exclues les toitures végétalisées.

#### **7 Transformations et modifications**

Les prescriptions de l'art. 8 et 9 RCU et des annexes 2 et 3 sont réservées.

La démolition de constructions ou annexes nuisant à la composition d'ensemble du Château-du-Bois ou qui sont sans importance architecturale ou historique est autorisée.

L'ajout d'éléments visant à mettre en valeur la substance actuelle des bâtiments est autorisé.

#### **8 Nouvelles constructions**

Les prescriptions de l'art. 9 RCU sont réservées.

L'ensemble des nouvelles constructions ne doivent pas porter atteinte au site du Château-du-Bois et devront assurer une cohérence urbanistique et architecturale accrue.

Le choix de couleur se porte, en principe, sur les tons de l'époque à laquelle correspond l'état de conservation ou de restauration de la façade.

Par les matériaux et les teintes, les constructions doivent s'harmoniser avec le bâtiment protégé. Les teintes en façades et toiture doivent être plus discrètes que celles des bâtiments protégés. Le choix de tous les matériaux entrant dans l'aspect extérieur des nouvelles constructions et de leurs abords et non intégrés au permis de construire est soumis au Conseil communal, avec préavis du Service des biens culturels.

Les volumes des nouvelles constructions devront être subordonnés aux bâtiments protégés et seuls 4 étages, rez-de-chaussée compris, seront visibles sur les façades en périphérie extérieure de l'ensemble construit.

Les implantations et les hauteurs devront être fixées en fonction de la déclivité du terrain pour que l'effet de masse des nouvelles constructions n'entrave pas l'intégration dans le site.

Des mesures paysagères de qualité devront être réalisées afin de minimiser l'impact des nouvelles constructions.

Les toitures plates sont autorisées.

#### **9 Hauteur**

Les points culminants des toits n'excéderont pas de plus de 20 cm la cote d'altitude de la corniche nord du bâtiment du Pensionnat des Sœurs de St-Charles de Lyon (n°ECAB 52, altitude 620.01 msm).

La hauteur des 4 façades principales extérieures des nouveaux bâtiments n'excèdera pas 14.00 m par rapport au terrain naturel. Les superstructures sont admises, sous réserve d'une bonne intégration, leur hauteur peut être de 1.00 m au maximum.

#### **10 Distance à la limite**

$h/2$ , min. 4.00 m (h = hauteur totale).

La distance augmentée au sens de l'art. 83 al.1 ReLAtEC n'est pas applicable.

#### **11 Autres prescriptions**

Les modifications de terrain supérieures à 1.50 m du terrain naturel ne sont autorisées que dans le cadre d'un projet d'aménagements extérieurs de qualité.

En cas de nouvelles constructions sur l'emplacement de l'actuel bassin non protégé, le projet devra veiller à en maintenir une trace.

#### **12 Prescriptions particulières**

##### **35.1**

Ce secteur est réservé à des constructions partiellement souterraines qui ne dépasseront pas la cote d'altitude 610.88.

##### **35.2**

Hauteur limitée à 1 étage (R).

##### **35.3**

Hauteur limitée à 2 étages (R+1).

## **Article 36 Périumètre d'habitat à maintenir (PHM)**

### **<sup>1</sup> Destination**

Le hameau de Cutterwil est caractérisé par deux groupes de constructions d'origine rurale formant une unité. Le hameau d'Autafond est caractérisé par un groupe de constructions d'origine rurale formant une unité. La création d'un « périmètre d'habitat à maintenir » vise à garantir le maintien de leur population, la continuation des petites activités artisanales ou de service et la conservation d'anciens bâtiments méritant d'être maintenus ou protégés.

### **<sup>2</sup> Degré de sensibilité au bruit**

III, selon OPB.

### **<sup>3</sup> Nature et champ d'application**

Dans le périmètre du hameau, les bâtiments et installations liés à une exploitation agricole en activité sont soumis à la réglementation de la zone agricole et à l'octroi d'une autorisation spéciale de la DIME (art. 16a, 22 al. 2 LAT 34 OAT).

Les autres constructions sont intégrées dans le périmètre soumis à la réglementation spéciale selon l'art. 33 OAT.

### **<sup>4</sup> Autres dispositions**

En matière de protection de l'environnement, les prescriptions fixées pour les zones agricoles sont applicables.

### **<sup>5</sup> Changement d'affectation et transformation**

Le changement de destination et la transformation partielle à des fins d'habitation ou de petites activités commerciales, artisanales ou de service, de constructions, telles que l'habitation rurale, grange, écurie, étable, sont autorisées, à condition toutefois que :

- > Elles se fassent dans le volume original, y compris les locaux de services, tels que garage, chaufferie, buanderie ;
- > Les petites activités commerciales, artisanales ou de service n'engendrent pas de nuisances excessives.

Le changement de destination à des fins d'habitation de bâtiments tels que hangars pour machines ou matériel agricoles, halles d'engraissement, dépôts n'est pas autorisé.

## **6 Constructions nouvelles**

Aucune construction nouvelle n'est autorisée, à l'exception de celles qui sont conformes à la zone agricole ou celles dont l'implantation est imposée par leur destination (art. 16a, 22 al.2, 24 LAT, 34 OAT).

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 du règlement s'appliquent.

## **7 Démolition et reconstruction**

La reconstruction de bâtiments détruits par force majeure, ou reconnus comme insalubres, est autorisée aux conditions figurant sous « Changement d'affectation et transformation » applicable par analogie.

## **8 Règles particulières**

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

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

## **9 Aménagements extérieurs**

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

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 du règlement s'appliquent.

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

#### <sup>10</sup> **Éléments de végétation**

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

L'article 12 du RCU concernant les boisements hors forêt est applicable.

#### <sup>11</sup> **Constructions qui altèrent le caractère du site**

Toute intervention sur des bâtiments qui présentent des éléments non conformes aux prescriptions qui précèdent ne peut être autorisée qu'à la condition qui suit :

Les bâtiments dont l'aspect de la toiture et des façades n'est pas conforme au caractère dominant des bâtiments qui composent le site ne peuvent être transformés que s'ils sont rendus conformes.

#### <sup>12</sup> **Procédure**

Tout projet de construction ou de transformation compris dans les périmètres du hameau doit faire l'objet d'une demande préalable au sens de l'article 137 LATeC. Le préavis du Service des biens culturels est requis.

## **Article 37 Périmètre de protection de la nature (PPN)**

### <sup>1</sup> **Destination**

Ce périmètre est destiné à la protection intégrale du Vallon de la Sonnaz. La valeur de ces sites est due à la rareté et à la variété de la flore et de la faune présentes.

### <sup>2</sup> **Secteurs de protection**

Le Vallon de la Sonnaz est subdivisé en quatre secteurs :

#### **Secteur A :**

Ce secteur ne nécessite pas de mesures particulières d'entretien.

#### **Secteur B :**

- > Sonnaz : entretien.
- > Berges : entretien d'une zone tampon qui ne peut être une terre ouverte (min. 3 m depuis le sommet de chaque berge du ruisseau et du canal) sans fumure ni produits pour le traitement des plantes (PTP).
- > Bosquets riverains et haie : entretien.

- > Lisières de forêt : entretien et reconstitution d'une lisière étagée.
- > Forêt : exploitation en tenant compte des intérêts paysagers et écologique de la forêt.
- > Prés et pâturages : prendre en compte les intérêts écologiques, paysagers et de la protection des eaux lors de l'exploitation agricole (tendre vers une exploitation extensive).

#### **Secteur C :**

- > Sonnaz : entretien.
- > Berges : constituer une zone tampon qui ne peut être une terre ouverte (min 3 m depuis le sommet de chaque berge du ruisseau et du canal) sans fumure ni produits pour le traitement des plantes (PTP).
- > Bosquets riverains : entretien.

#### **Secteur D :**

- > Petit plan d'eau : entretien.

### **<sup>3</sup> Dispositions applicables à tous les secteurs**

**a) Exécution des mesures de protection.** Les propriétaires sont chargés de l'entretien des objets protégés : les bosquets riverains, les prairies, les haies, les lisières de forêt, les forêts et le biotope boisé.

La commune peut se substituer aux propriétaires et à leur frais, dans le cas où les mesures ne sont pas respectées.

D'éventuelles indemnités pour l'entretien des objets naturels sont fixées par convention entre la commune et les propriétaires, dans la mesure où celles-ci ne seraient pas prises entièrement en charge par le canton.

**b) Interdictions.** 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 ;
- > à une activité agricole ou sylvicole propre à la sauvegarde des sites ;
- > à la recherche scientifique ;
- > à la découverte du site dans un but didactique.

En outre, à l'intérieur de la zone de protection, sont interdits :

- > tout changement de terrain (remblai, dépôt, excavation) ou travaux entraînant la modification des formes du relief ;
- > tout dépôt de déchets ;



- > toute nouvelle construction au sens de la LATeC. Par constructions, il faut aussi entendre l'endiguement en dur de la Sonnaz et de son canal ;
- > le camping, le bivouac, le caravaning et les feux ;
- > la circulation des véhicules de toute sorte, à l'exception des véhicules servant à l'exploitation agricole et sylvicole ;
- > la cueillette des plantes et la capture des animaux.

## **Article 38      Zone agricole (ZA)**

### **<sup>1</sup> 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.

### **<sup>2</sup> Degré de sensibilité au bruit**

III, selon OPB.

### **<sup>3</sup> Constructions, agrandissement, transformations et constructions nouvelles**

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 DIME.

La demande préalable est recommandée.

## **Article 39      Zone réservée**

Cette zone est réservée conformément à la législation cantonale.

## **Article 40      Aire forestière**

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

## 4. Police des constructions et autres dispositions

### **Article 41**      **Dépôt de matériaux à l'extérieur**

Les dépôts de matériaux à l'extérieur sont interdits, à l'exception des zones d'activités et des activités complémentaires autorisées, dans la mesure où ces dépôts ont été mentionnés dans la demande de permis.

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

### **Article 42**      **Garantie**

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

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.

### **Article 43**      **Stationnement**

#### <sup>1</sup> **Nombre de cases de 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 fixées par la norme VSS 40 281 pour chaque type d'affectation. La valeur obtenue est arrondie à l'unité supérieure à la fin de tous les calculs.

Selon les valeurs de la norme VSS 40 281, l'offre en case de stationnement à mettre à disposition des logements correspond aux valeurs suivantes :

- > 1 case de stationnement par logement d'habitations collectives (plus 10 % du nombre de cases de stationnement pour habitants est destiné aux visiteurs) ;
- > 1 case de stationnement pour 100 m<sup>2</sup> de surface brute de plancher pour les habitations individuelles (plus 10 % du nombre de cases de stationnement pour habitants est destiné aux visiteurs).

## **2 Dimensionnement des stationnements**

Conformément à la mesure M3.7 du PA4, le coefficient de satisfaction pour le stationnement privé lié aux activités, par rapport aux besoins bruts VSS et en fonction de la qualité de la desserte en transports publics, est le suivant :

Qualité de la desserte	Employés	Visiteurs
A	10-30 %	10-30%
B	20-50 %	20-50 %
C	25-65 %	25-65 %
D	35-80 %	35-80%

## **3 Bornes électriques**

Pour les nouvelles constructions, il est recommandé d'équiper les places de stationnement avec des systèmes de recharge pour véhicules électriques. Les places de stationnement doivent disposer des conditions techniques pour l'application de la norme SIA en vigueur.

## **4 Stationnement des vélos**

Le nombre de cases de stationnement pour vélos est dimensionné 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.

## **5 Gestion du stationnement pour les automobiles**

La gestion des cases de stationnement, respectivement leurs conditions d'utilisation (ayant-droit, durée autorisée, tarification, etc.), doit être définie et justifiée en cohérence avec leur destination et sur la base du concept de stationnement.

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.

## **6 Accessibilité**

Les prescriptions de la norme SIA SN 521 500 de 2009 relatives aux constructions sans obstacle sont applicables. Pour le stationnement des visiteurs, les cases réservées aux personnes handicapées sont comptées en supplément de celles prévues selon la norme VSS. L'aménagement d'au minimum une place de stationnement réservée aux personnes handicapées est obligatoire pour les bâtiments collectifs.

#### **7 Stationnement des deux-roues motorisés**

Une offre complémentaire peut être prévue pour les deux-roues motorisés, sans dépasser 5% de l'offre totale (après réductions éventuelles) des aménagements nécessaires aux automobiles.

#### **8 Complémentarité d'usage**

En cas de complémentarité de plusieurs usages à l'intérieur d'un périmètre restreint, l'offre de stationnement peut être mutualisée. Il s'agit de mettre en commun les différents besoins et de les réduire par l'optimisation de leur répartition dans le temps.

#### **9 Plan de mobilité**

En cas de nouvelle construction, de transformation ou de changements d'affectation, les entreprises de plus de 30 employés sont tenues d'établir un plan de mobilité.

Le Conseil communal définit le cahier des charges du plan de mobilité.

### **Article 44 Expertise**

Pour l'examen des plans d'aménagement de détail et des demandes de permis de construire d'objets particuliers ainsi que pour le contrôle d'implantation des bâtiments, le Conseil communal est autorisé à mandater des spécialistes.

Les frais sont à la charge du maître de l'ouvrage ; celui-ci doit en être préalablement informé.

### **Article 45 Exécution**

Pour des immeubles d'habitation collective, 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.

Dans le cas où l'état des parcelles bâties ou non bâties porte préjudice aux parcelles limitrophes, le Conseil communal peut en exiger l'entretien.

## 5. Dispositions pénales

### **Article 46 Abrogation**

Le règlement communal d'urbanisme et le plan d'affectation des zones approuvés le 21 octobre 1998, ainsi que leurs modifications sont abrogées. Le règlement communal d'urbanisme et le plan d'affectation des zones d'Autafond, approuvés le 11 mai 2016, sont abrogés.

Les plans d'aménagement de détail suivants sont abrogés :

- > La Sauge, approuvée le 16 janvier 1973 ;
- > Champ Bonjard, approuvé le 6 juillet 2005 ;
- > En Verdau, approuvé le 10 janvier 1978 et modifié le 8 août 1980 ;
- > Le Pontet, approuvé le 17 septembre 1979 ;
- > Pré-St-Maurice, approuvé le 17 avril 1984, modifié le 26 mars 1991 et le 24 mai 2006 ;
- > Pra Novi, approuvé le 17 décembre 2003.

Le règlement communal « Règlement de la zone de protection du Vallon de la Sonnaz », approuvé le 21 octobre 1998, est abrogé.

### **Article 47 Entrée en vigueur**

Le présent règlement entre en vigueur dès son approbation par la DIME sous réserve de l'effet suspensif d'éventuels recours.

## 6. Approbation

### 1. Mis à l'enquête publique

1<sup>er</sup> enquête publique par parution dans la Feuille officielle (FO)  
n°35 du 1<sup>er</sup> septembre 2023

2<sup>ème</sup> enquête publique par parution dans la Feuille officielle (FO)  
n°6 du 9 février 2024

### 2. Adopté par le Conseil communal de

dans sa séance du : \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Le Syndic

Le Secrétaire

### 3. Approuvé par la Direction du développement territorial, des infrastructures, de la mobilité et de l'environnement

le \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Le Conseiller d'Etat, Directeur/trice

# 7. Annexes

## **ANNEXE 1**

Annexe relative à l'art. « Périmètre de protection du site construit »

## **ANNEXE 2**

Liste des biens culturels protégés

## **ANNEXE 3**

Annexe relative à l'art. « Biens culturels immeubles »

## **ANNEXE 4**

Annexe relative à l'art. « Limites des constructions »

## **ANNEXE 5**

Liste des essences indigènes





# Annexe 1

---

Annexe relative à l'art. « Périmètre de protection du site construit »

---



## 1. Transformations de bâtiments existants

**a) Façades** Le caractère des façades, lié à l'organisation, aux dimensions et proportions des ouvertures, à la proportion entre les pleins et les vides doit être conservé.

- b) Percements**
- > 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 1/10 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  $\frac{1}{4}$  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 surcombles ne sont éclairés 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. Agrandissements**

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 ;
- > La surface au sol de l'agrandissement ne peut excéder le 10% de la surface au sol du bâtiment principal ;
- > L'agrandissement doit être réalisé sur la façade la moins visible du domaine public, en aucun cas sur l'une des façades principales du bâtiment ;
- > Par le volume, l'architecture, les matériaux et les teintes, l'agrandissement doit s'harmoniser avec le bâtiment principal.

## **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.

### **3. Aménagements extérieurs**

a) Pour une pente moyenne du terrain inférieure ou égale à 6°, 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 6° et inférieure ou égale à 9°, 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 9°, 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 2

---

Liste des biens culturels protégés

---





**Légende :**      <sup>1</sup>Valeur au recensement

<sup>2</sup>Catégorie de protection

Rue	N°	Cmlpt	Art. RF	Objet	R <sup>1</sup>	P <sup>2</sup>
Autafond, Route d'	8		508	Ancienne maison d'école intercommunale	B	2
Autafond, Route d'	59	A	822	Grange-étable		3
Centre, Route du	0	Cr	201	Croix de mission	C	3
Centre, Route du	0	PI	201	Place de l'église	B	3
Centre, Route du	4		221	Horlogerie	C	3
Centre, Route du	6		220	Café de l'Etoile	C	3
Centre, Route du	6	~o	220	Enseigne du Café de l'Etoile	C	3
Centre, Route du	7		270	Auberge des XIII-Cantons	A	1
Centre, Route du	7	[+]	270	Peinture de Saint Martin	C	3
Centre, Route du	7	~o	270	Enseigne de l'auberge des XIII-Cantons	C	3
Centre, Route du	10		201	Eglise Saint-Etienne	A	1
Centre, Route du	10	Ci	201	Ancien cimetière	C	3
Centre, Route du	11		272	Auberge du Mouton	A	1
Centre, Route du	11	~o	272	Enseigne de l'auberge du Mouton	B	3
Centre, Route du	15		262	Immeuble et laiterie d'Auguste de Müller	B	2
Centre, Route du	18		204	Manoir dit de Buman	A	1
Centre, Route du	18	B	204	Four du manoir dit de Buman	A	2
Centre, Route du	18	C	204	Tour-grenier du manoir dit de Buman	A	2
Centre, Route du	18	P&J	204	Parc et jardin du manoir dit de Buman	A	3
Centre, Route du	21		246	Ferme	B	2
Centre, Route du	30		676	Laiterie-fromagerie	A	1
Centre, Route du	33		235	Habitation	B	3

Centre, Route du	35		233	Manoir de Lanthen-Heidt dit La Forge	A	1
Château, Chemin du	1		230	Ferme Kaech	B	2
Château, Chemin du	2	A	324	Grange, volière et orangerie du manoir	B	2
Château, Chemin du	2		324	Manoir de Montenach	A	1
Château, Chemin du	2	P&J1	324	Parc du manoir de Montenach	A	3
		Fo2		Fontaine du jardin à la française	B	3
		Fo3		Fontaine du parc du manoir	B	3
		Fo4		Fontaine du jardin à l'anglaise	B	3
Château, Chemin du	2	F	324	Pavillon de jardin du manoir et chapelle privée	A	3
Château, Chemin du	2	G	324	Pavillon de jardin du manoir de Montenach	A	3
Château, Chemin du	2	D	324	Buanderie du manoir de Montenach	A	3
Château, Chemin du	2	P&J2	324	Jardin à la française du manoir de Montenach	A	3
Château, Chemin du	2	P&J3	324	Jardin à l'anglaise du manoir de Montenach	A	3
Château, Chemin du	2	A*	324	Orangerie	B	2
Château, Chemin du	3	A	232	Grenier	C	3
Château, Chemin du	3	C	232	Forge	B	2
Cutterwil, Route de	0	Cr2	151	Croix	C	3
Cutterwil, Route de	18		148	Ferme	A	1
Cutterwil, Route de	27		32	Ecole primaire	B	2
Ecoliers, Chemin des	5		286	Ecole primaire	B	2
Eglise, Route de l'	1		204	Ferme	B	2
Eglise, Route de l'	7		931	Chapellenie	B	2
Eglise, Route de l'	12		201	Cure	B	2
Gare GFM, Place de la	2		228	Gare de Belfaux-Village	C	3

Jordil, Chemin du	12		851	Ferme	B	2
Jordil, Chemin du	12	A	851	Grenier		3
Lossy, Route de	4		222	Habitation	B	2
Maison Neuve, Ch. de la	39		74	Habitation	B	2
Prés, Route des	40		673	Ferme	B	2
Prés, Route des	40	B	673	Grenier		3
Rosière, Route de la	50		807	Manoir de Gady dit château du Bois	B	2
Rosière, Route de la	52		807	Pensionnat		3
Rosière, Route de la	54		807	Aile N-E du manoir de Gady	A	1
Rosière, Route de la	54	*	807	Chapelle de combles du pensionnat	A	1
Rosière, Route de la	54	G	1095	Vestiaire et pavillon de jardin		3
Rosière, Route de la	50-54		807	Parc du manoir		3
Rosière, Route de la	58		806	Ferme	B	2
Stand, Chemin du	0	Cr	206	Croix du cimetière	A	3
Stand, Chemin du	0	Pu	206	Puits hallstattien	A	3
Stand, Chemin du	0	Ru	206	Site de l'église du Pré-Saint-Maurice	A	3
Tiguelet, Impasse du	12		334	Pilon	B	2



## Annexe 3

---

Annexe relative à l'art. « Biens culturels immeubles »

---



## 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, 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 SBC 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 SBC.

**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 let. 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 1/15 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, 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 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 SBC.

## **2. Prescriptions particulières pour la catégorie 2**

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

**b) Éléments 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 4

---

Annexe relative à l'art. « Limites des constructions »

---





## 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
infrastructures	stationnements	en dur	haie basse	4 m	15 m	
			haie haute	7 m	15 m	
			arbre	rdc	20 m	
	routes	pas de revêtement	haie basse	4 m	15 m	
			haie haute	5 m	15 m	
			arbre	5 m	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)

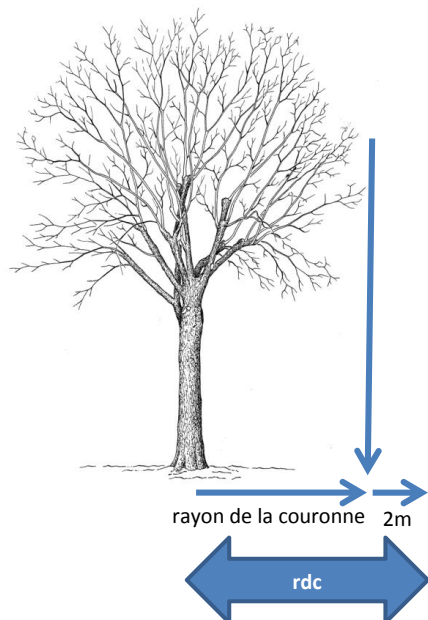
La distance de construction se mesure pour les arbres à partir du tronc et pour les arbustes à partir du tronc de l'arbuste le plus proche.

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.

*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=998517308d9cca7c6ace776b8a026af5](http://www.vss.ch/fr/topnavigation/search/?tx_solr[q]=VSS%20640%20577%20a&cHash=998517308d9cca7c6ace776b8a026af5)
- › 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

SNP - avril 2016

## Annexe 5

---

Liste des essences indigènes

---





Plante	Nom français	Hauteur en m	Emplacement			Sol		
			ensoleillé	mi-ombre	ombre	sec	frais	humide

### Arbres et arbustes indigènes

Acer campestre	Erable champêtre	12.00		X			X	
Acer platanoides	Erable plane	20.00	X				X	
Acer pseudoplatanus	Erable sycomore	20.00	X				X	X
Alnus glutinosa	Aulne noir	15.00	X	X			X	X
Alnus incana	Aulne blanc	15.00	X	X			X	X
Alnus viridis	Aulne vert	2.00		X			X	X
Amelanchier rotundifolia	Amélanchier	2.00	X				X	
Berberis vulgaris	Epine-vinette, Berbéris	2.00	X			X	X	
Betula humilis	Bouleau humble	3.00	X				X	X
Betula nana	Bouleau nain	1.00	X				X	X
Betula pendula	Bouleau commun	20.00	X			X	X	
Betula pubescens	Bouleau pubescent	15.00	X				X	X
Buxus sempervirens	Buis commun	3.00	X	X	X	X	X	
Carpinus betulus	Charmille	12.00	X	X			X	
Castanea sativa	Châtaignier commun	12.00	X				X	
Chamaecytisus purpureus	Cytise	0.80	X				X	
Colutea arborescens	Baguenaudier	2.50	X			X	X	
Cornus mas	Cornouiller mâle	5.00	X				X	
Cornus sanguinea	Cornouiller sanguin	3.00		X			X	X
Coronilla emerus	Coronille arbrisseau	1.50	X	X			X	
Corylus avellana	Noisetier	5.00	X	X			X	

Plante	Nom français	Hauteur en m	Emplacement			Sol		
			ensoleillé	mi-ombre	ombre	sec	frais	humide
Cotinus coggygria	Arbre à perruque	3.00	X			X	X	
Crataegus laevigata	Aubépine	6.00	X				X	X
Cytisus decumbens	Cytise	0.20	X			X	X	
Daphne cneorum	Daphné camélee	0.30	X		X		X	
Daphne mezereum	Daphné bois gentil	1.20	X	X	X		X	X
Euonymus europaeus	Bonnet d'évêque	3.00	X	X			X	X
Fagus sylvatica	Hêtre commun	20.00	X	X			X	X
Fraxinus excelsior	Frêne commun	20.00	X				X	X
Genista tinctoria	Genêt des teinturiers	0.80	X				X	
Hedera helix	Lierre	20.00	X	X	X		X	
Hedera helix 'Arborescens'	Lierre en arbre	1.00	X	X	X		X	
Hippophae rhamnoides	Argousier	4.00	X			X	X	
Ilex aquifolium	Houx commun	4.00		X	X		X	X
Juglans regia		15.00	X				X	X
Laburnum alpinum	Cytise des Alpes	4.00	X				X	
Ligustrum vulgare	Troène commun	3.00	X	X	X	X	X	
Lonicera xylosteum	Chèvrefeuille des haies	3.00		X			X	
Populus tremula	Peuplier tremble	25.00	X			X	X	
Prunus avium	Merisier	12.00	X				X	X
Prunus padus	Cerisier à grappes	10.00	X	X			X	X

Plante	Nom français	Hauteur en m	Emplacement			Sol		
			ensoleillé	mi-ombre	ombre	sec	frais	humide
Prunus spinosa	Prunellier, Epine noir	4.00	X				X	
Quercus robur	Chêne pédonculé	20.00	X				X	
Rhamnus cathartica	Nerprun purgatif	4.00	X				X	
Rhamnus frangula	Bourdaine	3.00	X	X			X	X
Ribes alpinum	Groseillier des Alpes	1.50	X				X	
Salix aurita	Saule à oreillettes	2.00	X	X			X	X
Salix caprea	Saule marsault	5.00	X				X	
Salix daphnoides	Saule daphne	7.00	X				X	X
Salix helvetica	Saule suisse	1.00	X				X	X
Salix purpurea	Saule pourpre	3.00	X	X			X	
Salix viminalis	Saule des vanniers	4.00	X				X	X
Sambucus nigra	Sureau noir	6.00	X	X	X		X	
Sambucus racemosa	Sureau rouge	4.00	X				X	X
Sorbus aria	Alisier blanc	10.00	X	X			X	
Sorbus aucuparia	Sorbier des oiseaux	12.00	X				X	
Sorbus domestica	Sorbier domestique	15.00	X			X	X	
Sorbus torminalis	Alisier torminal	6.00	X			X	X	
Tilia cordata	Tilleul à petites feuilles	20.00	X				X	
Tilia platyphyllos	Tilleul à grandes feuilles	25.00	X				X	X

Plante	Nom français	Hauteur en m	Emplacement			Sol		
			ensoleillé	mi-ombre	ombre	sec	frais	humide
Viburnum lantana	Viorne commune	3.00	X	X			X	
Viburnum opulus	Viorne obier, Boule de neige	3.00	X				X	X

### Conifères indigènes

Larix decidua	Mélèze commun	20.00	X				X	
Picea abies	Epicéa commun	20.00	X	X			X	
Pinus cembra	Arolle	8.00	X				X	
Pinus mugo	Pin de montagne	4.00	X				X	
Pinus mugo ssp. mugo	Pin nain de montagne	1.50	X				X	
Pinus sylvestris	Pin sylvestre	15.00	X			X	X	
Taxus baccata	If commun	7.00	X	X	X		X	X

### Plantes grimpantes indigènes

Clematis vitalba	Clématite	15.00	X	X			X	X
Humulus lupulus	Houblon grimpant	7.00	X	X			X	X
Lonicera caprifolium	Chèvrefeuille	5.00	X	X			X	X