Canton de Fribourg
Commune de Hauterive FR

urbaplan

Plan d'aménagement local

REGLEMENT COMMUNAL D'URBANISME

Dossier d'examen final

Octobre 2018

Pour traiter: Sylvie Mabillard / Marie Davet
urbaplan sa fribourg

0968-RCU-181024.docx

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

fribourg
bd de pérolles 31
1700 fribourg
t 026 322 26 01
fribourg@urbaplan.ch

genève
rue abraham-gevray 6
cp 2265 - 1211 genève 1
t 022 716 33 66
geneve@urbaplan.ch

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

SOMMAIRE

I. DISPOSITIONS GENERALES 6

Article 1 But 6
Article 2 Nature juridique 6
Article 3 Champ d'application 6
Article 4 Dérogations 6

II. PRESCRIPTIONS DES ZONES 7

Article 5 Secteurs à PAD / PED obligatoire 7
Article 6 Secteurs à prescriptions particulières 7
Article 7 Energie 7
Article 8 Biens culturels 7
Article 9 Périmètre de protection du site construit 8
Article 10 Périmètre de protection de l'Abbaye 9
Article 11 Périmètres archéologiques 10
Article 12 Périmètre de protection archéologique du Bois de Châtillon 10
Article 13 Périmètre de protection de la nature PPN 10
Article 14 Chemins historiques 11
Article 15 Boisements hors-forêt 11
Article 16 Bâtiments existants non conformes à l'indice brut d'utilisation du sol 12
Article 17 Limites des constructions aux routes, haies naturelles, aux rangées d'arbres et aux forêts 12
Article 18 Espace réservée aux eaux 12
Article 19 Dangers naturels 13
Article 20 Sites pollués 15
Article 21 Zone de village A ZVA 16
Article 22 Zone de village B ZVB 18
Article 23 Zone du Moulin Neuf ZMN 20
Article 24 Zone résidentielle à faible densité A RFD-A 21
Article 25 Zone résidentielle à faible densité B RFD-B 22
Article 26 Zone résidentielle à moyenne densité RMD 23
Article 27 Zone d'activités A ACT-A 24
Article 28 Zone d'activités B ACT-B 26
Article 29 Zone d'activités C ACT-C 28
Article 30 Zone de l'aérodrome ZAO 29
Article 31 Zone de l'UIDEF ZUI 30
Article 32 Zone de l'ECAB ZEC 31
Article 33 Zone des gens du voyage ZGV 32
Article 34 Zone des Instituts Agricoles ZIA 34
Article 35 Zone d'intérêt général ZIG 35
Article 36 Zone libre ZL 36

Article 37 Zone de traitement des déchets ZTD 37
Article 38 Zone de gravière ZGR 38
Article 39 Zone de décharge ZD 39
Article 40 Zone d'assainissement de l'ancienne décharge de la Pila ZAP 40
Article 41 Zone réservée ZR 40
Article 42 Zone de protection des eaux souterraines 40
Article 43 Zone agricole ZA 41
Article 44 Aire forestière 41

III. POLICE DES CONSTRUCTIONS ET AUTRES DISPOSITIONS 42

Article 45 Qualités architecturales et urbanistiques 42
Article 46 Stationnement des véhicules 42
Article 47 Aménagements extérieurs 43
Article 48 Antennes 44
Article 49 Emoluments 44

IV. DISPOSITIONS PENALES 45

Article 50 Sanctions pénales 45

V. DISPOSITIONS FINALES 46

Article 51 Abrogation 46
Article 52 Entrée en vigueur 46

VI. APPROBATION 47

Le Conseil communal,

Vu :

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

Arrête :

I. DISPOSITIONS GENERALES

Article 1 But

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

Article 2 Nature juridique

Le présent règlement et le plan d'affectation des zones ont force obligatoire pour les autorités communales et cantonales, ainsi que pour les propriétaires fonciers.

Article 3 Champ d'application

Les prescriptions du présent règlement sont applicables aux zones prévues par le plan d'affectation des zones et aux objets soumis à l'obligation de permis au sens de l'art. 135 al. 1 et 2 LATeC.

Article 4 Dérogations

Des dérogations aux plans et à la réglementation communale peuvent être accordées aux conditions fixées par les art. 147ss LATeC. La procédure prévue aux art. 101ss ReLATeC est réservée.

PRESCRIPTIONS GENERALES DES ZONES

Article 5 Secteurs à PAD / PED obligatoire

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

L'obligation d'établir un PAD est réservée, conformément à l'art. 63 LATeC.

Article 6 Secteurs à prescriptions particulières

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

Article 7 Energie

1. Bonus

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

2. Installations solaires

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

Article 8 Biens culturels

1. Définition

Les bâtiments protégés conformément à l'article 3 de la loi cantonale du 7 novembre 1991 sur la protection des biens culturels (LPBC) sont indiqués au plan d'affectation des zones. Les bâtiments protégés avec la valeur au recensement et la catégorie de protection figurent à l'annexe du présent règlement.

2. Etendue de la protection

La protection se fait conformément à l'art. 22 LPBC.

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

Catégorie 3 : la protection s'étend :
- à l'enveloppe du bâtiment (façade et toiture) ;
- à la structure porteuse intérieure de la construction ;
- à l'organisation générale des espaces intérieurs.

Catégorie 2 : 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 représentent (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,…).

3. Prescriptions particulières

L'annexe du présent règlement définit l'étendue de la mesure de protection pour chaque catégorie.

4. Procédure

Demande préalable

Toute demande de permis, pour un bâtiment protégé, est précédée d'une demande préalable auprès du Service des biens culturels (SBC).

Sondages et documentation

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

Modification de la catégorie de protection

Sur la base des résultats de la documentation et des sondages réalisés par le SBC, la catégorie de protection de l'immeuble peut être modifiée. La procédure fixée à l'article 75 LATeC s'applique.

Article 9 Périmètre de protection du site construit

1. Objectif

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

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

2. Transformations de bâtiments existants et agrandissements

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

Les prescriptions contenues à l'annexe 3 du règlement s'appliquent.

3. Agrandissements et constructions de minime importance

Les bâtiments existants peuvent être agrandis sous réserve du respect des prescriptions contenue à l'annexe 3 du règlement.

La construction de dépendances détachées du bâtiment principal est autorisée sous réserve du respect des prescriptions contenue à l'annexe 3 du règlement.

4. Nouvelles constructions

Aucune nouvelle implantation de construction n'est autorisée dans le périmètre à prescriptions particulières 18.1.

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

Les prescriptions contenues à l'annexe 3 du règlement s'appliquent.

5. Aménagements extérieurs

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

Les prescriptions contenues à l'annexe 3 du règlement s'appliquent.

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. Demande préalable

Toute demande de permis est précédée d'une demande préalable au sens de l'art. 137 LATeC. Le préavis du (SBC) est requis.

Article 10 Périmètre de protection de l'Abbaye

1. Objectif

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

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

2. Transformations de bâtiments existants et agrandissements

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

Les prescriptions contenues à l'annexe 3 du règlement s'appliquent.

3. Nouvelles constructions

Aucune nouvelle implantation de construction n'est autorisée.

4. Aménagements extérieurs

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

Les prescriptions contenues à l'annexe 3 du règlement s'appliquent.

5. Demande préalable

Toute demande de permis est précédée d'une demande préalable au sens de

l'art. 137 LATeC. Le préavis du Service des biens culturels est requis.

Article 11 Périmètres archéologiques

1. Prescriptions

A l'intérieur des périmètres archéologiques mentionnés sur le PAZ, le Service archéologique de l'Etat de Fribourg (SAEF) est autorisé à effectuer les sondages et les fouilles nécessaires, conformément aux art. 37 à 40 LPBC et 138 LATeC. Le préavis du SAEF est requis en cas de demande de permis de construire. Les articles 35 LPBC et 72 à 76 LATeC sont réservés.

2. Procédure

A l'intérieur des périmètres archéologiques, une demande préalable, au sens de l'art. 137 LATeC et 88 ReLATeC est obligatoire pour toute nouvelle construction ou modification de bâtiments existants, ainsi que pour toute modification de l'état actuel du terrain.

Obligation d'avis de découverte :
La personne qui découvre un bien culturel doit en informer immédiatement le service compétent (art. 34 LPBC).

Article 12 Périmètre de protection archéologique du Bois de Châtillon

1. Destination

Le plan d'affectation des zones indique un périmètre archéologique défini au sens de l'art. 72 LATeC.

2. Procédure

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

3. Dérogations

Des dérogations aux prescriptions ci-dessus ne sont admises que si des raisons techniques liées au bon fonctionnement de l'installation ou des raisons d'aspects liées à la conservation du caractère du site le justifient.

Article 13 Périmètre de protection de la nature PPN

Cette zone est destinée à la protection intégrale des sites suivants :

> la zone alluviale d'importance nationale n°60 « Bois du Dévin » ;
> la zone alluviale d'importance nationale n° 62 « La Sarine : Rossens – Fribourg » ;
> la zone alluviale d'importance cantonale n° 20013 « Les Auges » ;
> le site de reproduction de batraciens d'importance nationale n° 220 « Petite Sarine » ;
> le site de reproduction des batraciens d'importance cantonale FR581 « Les Muèses ».

La valeur de ces sites est due à la rareté et à la variété de la flore et de la faune présentes.

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

> au maintien, à l'entretien et à l'amélioration du biotope,
> à une activité agricole ou sylvicole propre à la sauvegarde du site,
> à la recherche scientifique,
> à la découverte du site dans un but didactique.

Article 14 Chemins historiques

Le PAZ mentionne les chemins historiques protégés.

1. Protection

la protection s'étend :
> au tracé

Catégorie 3

la protection s'étend en plus :
> aux composantes de la substance conservée tels qu'alignements d'arbres et haies.

Catégorie 2

la protection s'étend en plus :
> au gabarit (largeur) et profil en travers (talus) ;
> au revêtement ;
> au éléments bordiers (murs, clôtures traditionnelles, etc.).

Catégorie 1

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

2. Aménagements

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

3. Procédure

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

Article 15 Boisements hors-forêt

1. Protection

Hors zone à bâtir, tous les boisements hors-forêt (arbres isolés, alignements d'arbres, haies, bosquets et cordons boisés) qui sont adaptés aux conditions locales et qui revêtent un intérêt écologique ou paysager sont protégés par la loi cantonale sur la protection de la nature et du paysage (LPNat). La législation cantonale est réservée, en particulier les articles 72 à 76 LATeC, ainsi que la loi du 12 septembre 2012 sur la protection de la nature et du paysage (LPNat) et le règlement du 27 mai 2014 sur la protection de la nature et du paysage (RPNat).

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

2. Entretien

Les objets protégés doivent être entretenus par les propriétaires.

3. Suppression

Conformément à l'art. 22 LPNat, la suppression de 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

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

Article 16 Bâtiments existants non conformes à l'indice brut d'utilisation du sol

Les bâtiments indiqués au PAZ ne sont pas soumis au respect de l'IBUS conformément à l'art. 80 al. 5 ReLATeC.

Article 17 Limites des constructions aux routes, haies naturelles, aux rangées d'arbres et aux forêts

1. Limite aux routes

Les limites de constructions par rapport aux routes sont définies par la loi cantonale du 15 décembre 1967 sur les routes (LR art. 115ss).

Dans le cadre d'un PAD ou d'un plan des limites de constructions, les distances aux routes peuvent être fixées de façon obligatoire, notamment, pour des motifs d'urbanisme, d'esthétique ou de protection contre le bruit.

2. Limite aux objets naturels

La distance minimale d'une construction ou d'une installation se calcule sur la base du schéma à l'annexe 6 du présent règlement.

3. Limite à la forêt

La distance minimale d'un bâtiment à la limite de l'aire forestière est fixée à 20.00 m, si le PAZ ou un PAD ne donne pas d'autres indications.

Conformément à l'art. 22 LPNat, la construction à une distance inférieure à celle autorisée nécessite au préalable une dérogation aux mesures de protection des boisements hors-forêt. La demande de dérogation est à adresser à la commune.

Article 18 Espace réservée aux eaux

1. Espace réservé aux eaux

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

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

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.

2. 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.

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

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

Article 19 Dangers naturels

Le PAZ indique les secteurs qui sont exposés aux dangers naturels (instabilités de terrain et crues).

1. Références

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

2. Objets sensibles

Selon les cas, la commune, le Service des constructions et de l'aménagement (SeCA), le Service des ponts et chaussées, Section lacs et cours d'eau (SLCE) ou la Commission des dangers naturels (CDN) peuvent exiger de la part du requérant, et aux frais de celui-ci :

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

On entend par objets sensibles, les bâtiments ou installations :

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

3. Secteurs de danger

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

> Doivent faire l'objet d'une demande préalable au sens de la LATeC;
> Sont soumis au préavis de la Commission des dangers naturels (CDN);
> Peuvent faire l'objet d'études et de mesures complémentaires.

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

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

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

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

Les objets sensibles nécessitent:

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

c. Secteur de danger modéré Ce secteur correspond essentiellement à un secteur de réglementation: les constructions peuvent y être autorisées, à l'exception des objets sensibles, mais sous certaines conditions:

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

d. Secteur de danger élevé Ce secteur de danger correspond essentiellement à un secteur d'interdiction. Y sont interdites:

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

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

> Les constructions et installations imposées par leur destination et présentant un intérêt public prépondérant,
> Les travaux d'entretien, de réparation et de rénovation (toitures, façades, fenêtres, isolation, installations sanitaires, électriques et de chauffage, canalisations),
> Les travaux d'assainissement et de protection entrepris en vue de dimi-

nuer le degré de danger ou d'augmenter le degré de protection,

> Certaines constructions de peu d'importance au sens du ReLATeC et les constructions, dans la mesure où la situation de danger ou de risque n'est pas aggravée.

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

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

Article 20 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 LSites. Un avis technique par un bureau spécialisé dans le domaine des sites contaminés peut être requis pour démontrer la conformité à l'art. 3 OSites.

Article 21 Zone de village A ZVA

1. Destination	Habitations Services Commerces Artisanat Exploitations agricoles
2. Degré de sensibilité	DS III
3. Indice brut d'utilisation du sol (IBUS)	max. 1.20 Si 85% des stationnements sont en souterrain, l'IBUS peut être augmenté de 30%.
4. Indice d'occupation du sol (IOS)	max. 0.50
5. Hauteurs	Hauteur totale h = max. 13.00 m
6. Distances à la limite	D = h/ 2, min. 6.00 m
7. Ordre	Non contigu
8. Toiture	Les toitures sont à 2 pans avec ou sans croupe. La pente sera comprise entre 22.5° et 45°. Les toits à pans inversés sont interdits. Les toits plats sont autorisés pour les constructions de minime importance. Les matériaux de couverture sont en tuiles de terre cuite ou de teinte naturelle. Les couvertures en tôle, en plastique et en fibro-ciment sont interdites. Sur le pan côté rue, seules des ouvertures du type tabatière mobile (p. ex. Velux) sont admises.
9. Constructions	Les nouvelles constructions, reconstructions ou transformations modifiant l'état actuel, respecteront le volume, la hauteur, la pente des toits, les matériaux et les couleurs des constructions existantes.
10. Constructions de minime importance	Sur le côté rue du village, les constructions de minime importance du type garage extérieur, annexes sont interdites. Ces locaux doivent être, soit intégrés au corps principal des bâtiments, soit implantés sur le côté ou à l'arrière des bâtiments.
11. Aménagements extérieurs	Les aménagements extérieurs seront traités de manière à s'harmoniser avec ceux existants.
12. Procédure	Demande préalable obligatoire selon l'art. 137 la LATeC.
13. PAD obligatoires	Pour les secteurs suivants, mentionné sur le PAZ, les prescriptions du PAD approuvés sont applicables :

a) Les Granges Les objectifs suivants sont définis :

> Assurer une mise en valeur optimale de ces terrains destinés à l'habitation et à des activités compatibles ;
> Promouvoir la réalisation par étape d'un quartier homogène ;
> Aménager des espaces publics pour le quartier (place de jeux, zones de verdure, plantations etc.), en particulier pour les secteurs destinés à l'habitat collectif ;
> Etablir obligatoirement un plan des aménagements extérieurs pour les espaces extérieurs du secteur F destiné à l'habitat collectif ;
> Autoriser les parkings en surface uniquement avec des couverts pour les secteurs destinés à l'habitat collectif ;
> Respecter les valeurs de planification définies par l'OPB en prenant les mesures de protection définies par l'étude de bruit, notamment en prévoyant un stationnement en surface en bordure de l'autoroute A12.

b) Champ du Nod Les objectifs suivants sont définis :

> Faire une transition entre la zone village et la zone d'activités ;
> Garantir une certaine qualité pour ce secteur situé à l'entrée du village ;
> Sauvegarder la vue sur la chapelle.

Les prescriptions suivantes s'appliquent :

> La forme de la toiture est libre. En cas de toit plat, les toitures doivent être végétalisées et un attique est obligatoire ;
> Un seul accès pour les transports individuels doit être prévu de part et d'autre d'un carrefour à créer, avec éventuellement un accès indépendant par parcelle ;
> Un cheminement piétons le long de la route cantonale et un autre le long de l'autoroute sont obligatoires.

14. Prescriptions particulières

21.1 A l'intérieur du périmètre mentionné sur le PAZ, la demande préalable tiendra en compte des critères suivants :

> confirmation de la notion de centre de village,
> création et mise en valeur d'une place de village.

21.2 Une étude acoustique est obligatoire au moment de la demande de permis de construire de bâtiment se situant à une distance inférieure à 24.00 m de l'axe de la route cantonale. Le respect des valeurs de planification devra être prouvé. Des mesures telles que espaces tampons ouverts (balcons,...) ou fermés (loggias, vérandas,...) pour les locaux à usage sensible au bruit peuvent être prévus.

Article 22 Zone de village B ZVB

1. Destination

Habitations
Services
Commerces
Artisanat
Exploitations agricoles

Les concessions de véhicules motorisés, les activités liées à la réparation de ceux-ci ainsi que les stations services avec ou sans shop ne sont pas admises dans cette zone.

2. Degré de sensibilité

DS III selon l'OPB

3. Indice brut d'utilisation du sol (IBUS)

max. 1.00
Si 85% des stationnements sont en souterrain, l'IBUS peut être augmenté de 30%.

4. Indice d'occupation du sol (IOS)

max. 0.40

5. Hauteurs

Hauteur totale h = max. 11.00 m

6. Distances à la limite

D = h/2, min. 5.00 m

7. Ordre

Non contigu

8. Toiture

Les toitures sont à 2 pans avec ou sans croupe.
Les toits à pans inversés sont interdits.
La pente sera comprise entre 22.5° et 45°
Les toits plats sont autorisés pour les constructions de minime importance.

Les matériaux de couverture sont en tuiles de terre cuite ou de teinte naturelle.
Les couvertures en tôle sont interdites.

9. Plantations

Les dispositions de l'art. 47 RCU sont applicables.

10. PAD

Pour le secteur suivant, mentionnés sur le PAZ, les prescriptions du PAD approuvés sont applicables :
PAD n° 7 : Les Granges

11. PAD Les Granges

A l'intérieur du secteur mentionné sur le PAZ, seuls les aménagements suivants sont admis :

> parking lié au secteur F du PAD Les Granges
> place pour les containers.

En plus des dispositions de la zone les objectifs suivants sont définis pour le PAD « Les Granges » :

> Assurer une mise en valeur optimale de ces terrains destinés à l'habitation et à des activités compatibles ;
> Promouvoir la réalisation par étape d'un quartier homogène ;

> Aménager des espaces publics pour le quartier (place de jeux, zones de verdure, plantations etc.), en particulier pour les secteurs destinés à l'habitat collectif ;
> Etablir obligatoirement un plan des aménagements extérieurs pour les espaces extérieurs du secteur F destiné à l'habitat collectif ;
> Autoriser les parkings en surface uniquement avec des couverts pour les secteurs destinés à l'habitat collectif ;
> Respecter les valeurs de planification définies par l'OPB en prenant les mesures de protection définies par l'étude de bruit, notamment en prévoyant un stationnement en surface en bordure de l'autoroute A12.

12. Prescriptions particulières

22.1 « Croix-Blanche » Hauteur totale h = max. 12.00 m

22.2 « La Comba - A » Hauteur totale h = max. 8.00 m

Si accès depuis le nord, orientation des faîtes E-O et implantation du bâtiment sur le bord nord de la parcelle.

Si accès depuis le sud, orientation des faîtes N-S et implantation du bâtiment en bordure est ou ouest de la parcelle.

22.3 « La Comba - B » Hauteur totale h = max. 11.00 m

Alignement des bâtiments obligatoire le long de la Route de Matran

Article 23 Zone du Moulin Neuf ZMN

1. Destination

En cas de modification de l'affectation des constructions existantes, celles-ci ne peuvent être destinées qu'à la résidence, aux activités artisanales, de service, ou aux activités agricoles, dont l'élevage – à l'exclusion des productions porcine ou avicole.

L'affectation des volumes peut être modifiée pour autant qu'elle soit compatible avec la destination de la zone.

2. Degré de sensibilité

DS III selon l'OPB

3. Volume

Le volume des bâtiments ne peut être modifié sauf si des activités liées à l'agriculture et à la production agricole l'exigent et que les distances minimales sont respectées au sens du ReLATeC et de la LR.

L'extension des volumes autorisés ne dépassera pas la hauteur du bâtiment existant, sauf si des activités liées à l'agriculture l'exigent. Les autres dimensions des volumes en extension s'harmoniseront avec celles des volumes existants.
Annexes et constructions de minime importance sont admises.

4. Reconstructions

La reconstruction de bâtiments détruits par des causes naturelles, accidentelles ou de salubrité est admise, sous réserve de sa conformité avec les dispositions de l'art. 17 RCU relatif aux Dangers naturels. Elle respectera le gabarit initial des volumes détruits.

5. Procédure

Demande préalable obligatoire au sens de l'art. 137 LATeC.

Article 24 Zone résidentielle à faible densité A RFD-A

1. Destination	Habitations individuelles Habitations groupées Activités compatibles
2. Degré de sensibilité	DS II selon l'OPB
3. Indice brut d'utilisation du sol (IBUS)	IBUS : max. 0.70 pour les habitations individuelles IBUS : max. 0.80 pour les habitations groupées
4. Indice d'occupation du sol (IOS)	IOS : max. 0.30 pour les habitations individuelles IOS : max. 0.40 pour les habitations groupées
5. Hauteurs	Hauteur totale h = max. 9.00 m
6. Distances à la limite	dL = min. 5.00 m
7. Ordre	Non contigu
8. Toiture	Les toitures sont à un ou plusieurs pans. Les toits à pans inversés sont interdits. La pente sera comprise entre 17° et 45° Les toits plats sont autorisés pour les constructions de minime importance. Les matériaux de couverture sont en tuiles de terre cuite ou de teinte naturelle.
9. Plantations	Les dispositions de l'Article 47 RCU relatif aux aménagements extérieurs sont applicables.
10. Orientation	Le faîte principal des constructions sera orienté parallèlement aux courbes de niveau, ainsi qu'aux routes cantonales et communales.
11. Habitations groupées	En cas de réalisation d'habitations groupées, l'unité de chacune des constructions doit se distinguer par le choix de caractéristiques architecturales spécifiques.
12. Prescriptions particulières	
24.1 « Chapelle »	Hauteur totale h = max. 5.50 m ou 3.00 m au-dessus de la crête.
24.2 « L'Onlion »	Hauteur totale h = max. 7.50 m Hauteur de façade à la gouttière hf(g) = max. 5.00 m Orientation des faîtes N-S Distance aux routes min. 8.00 m à partir de l'axe
13. PED	Le secteur mentionné au PAZ est soumis à l'établissement d'un PED obligatoire.

Article 25 Zone résidentielle à faible densité B RFD-B

1. Destination	Habitations individuelles Habitations groupées Activités compatibles
2. Degré de sensibilité	DS II
3. Indice brut d'utilisation du sol (IBUS)	max. 0.80 pour les habitations individuelles max. 0.90 pour les habitations groupées
4. Indice d'occupation du sol (IOS)	IOS max. 0.30 pour les habitations individuelles IOS max. 0.40 pour les habitations groupées
5. Hauteurs	Hauteur totale h= max. 10.00 m
6. Distances à la limite	dL = min. 5.00 m
7. Ordre	Non contigu
8. Toiture	Les toitures sont à un ou plusieurs pans. Les toits à pans inversés sont interdits. La pente sera comprise entre 17° et 45°. Les matériaux de couverture sont en tuiles de terre cuite ou de teinte naturelle.
9. Plantations	Les dispositions de l'Article 47 du RCU relatif aux aménagements extérieurs sont applicables.

Article 26 Zone résidentielle à moyenne densité RMD

1. Destination	Habitations collectives et leurs prolongements Activités compatibles
2. Degré de sensibilité	DS II
3. Indice brut d'utilisation du sol (IBUS)	IBUS max. 1.20 Si 85% des stationnements sont en souterrain, l'IBUS peut être augmenté de 30%.
4. Indice d'occupation du sol (IOS)	IOS max. 0.40
5. Hauteurs	Hauteur totale h= max. 12.00 m Hauteur de façade à la gouttière hf(g) = max. 8.50 m
6. Distances à la limite	dL = min. 5.50 m
7. Ordre	Non contigu
8. Plantations	Les dispositions de l'Article 47 du RCU relatif aux aménagements extérieurs sont applicables.
9. Prescriptions particulières	
26.1 « Sur Sapex »	Pour le secteur mentionné sur le PAZ, les hauteurs h et hf ne sont pas applicables. Hauteur totale h= max. 13.00 m Hauteur de façade à la gouttière hf(g) = max. 10.00 m
10. PED	Le secteur mentionné au PAZ est soumis à l'établissement d'un PED obligatoire.

Article 27 Zone d'activités A ACT-A

1. Destination

Installations de préparation de matériaux de construction pour le bâtiment et le génie civil.

Activités exclusivement en liaison avec ces installations, entretien, surveillance, dépôt de matériaux, locaux administratifs ou destinés aux travailleurs.

Préparation de graviers, triage, lavage, concassage, et la production de béton et de matériaux bitumineux.

Installations nécessaires au traitement des eaux et des boues produites par les activités précitées.

Stockage du carburant nécessaire au fonctionnement des machines et des véhicules.

Dépôts de matériaux, de machine et d'installations mobiles liés.

Activités de traitement de déchets : recyclage de matériaux de chantier minéraux (secteur Châtillon).

Toute résidence, sans exception, est interdite dans cette zone.

2. Degré de sensibilité

DS IV

3. Indice de masse

IM max. 1 m3/m2 déterminé pour l'ensemble de la zone concernée.

4. Indice d'occupation au sol

IOS max. 0.25

5. Distances à la limite

dL = min. 10.00 m

6. Hauteurs

Hauteur totale h = max. 20.00 m
Les constructions d'une hauteur de 30.00 m au maximum sont autorisées pour autant qu'elles soient destinées à de l'ensilage.

7. Adduction d'eau

Les bénéficiaires de ces secteurs en zone d'activités spéciales assurent l'adduction d'eau que requiert leurs installations et mettent à disposition de la défense incendie, les infrastructures qu'elles nécessitent.

8. Prescriptions particulières

Pour le secteur "Fin de la Croix", mentionné sur le PAZ, les dispositions suivantes sont applicables :

> pour le secteur "Fin de la Croix" (articles 406/223 du cadastre), aucune construction ne dépassera la cote 622.00 m, altitude de la route cantonale au droit de la zone.

Le site de reproduction de batraciens d'importance nationale n°110 « Froideville » se trouve dans le périmètre de la zone d'activité A et le site de reproduction de batraciens d'importance cantonale n°111 « Châtillon » dans le périmètre de la zone de traitement de déchets. Les intérêts des populations

d'amphibiens présentes sur ces sites doivent être pris en compte.

9. Installation à risque

L'installation d'objets à risque concernés par l'ordonnance du 27 février 1991 sur la protection contre les accidents majeurs (OPAM) ou l'art. 10 de la loi du 7 octobre 1983 (LPE) doit faire l'objet d'un examen préalable auprès du Service de l'environnement (SEn).

Article 28 Zone d'activités B ACT-B

1. Destination

Artisanat
Industrie
Activités commerciales. Les surfaces de ventes sont limitées à 500 m2. Les dépôts non liés à une activité sur le site sont interdits.

Elimination et traitement de déchets.

L'habitation n'est admise que pour les besoins de gardiennage et doit être intégrée dans le volume de l'entreprise liée.

2. Degré de sensibilité

DS IV

3. Indice de masse

IM max. 4 m3/m2, applicable pour l'artisanat et l'industrie y compris les services et l'habitation qui s'y rattachent.

4. Indice d'occupation au sol

IOS max. 0.60

5. Hauteurs

Hauteur totale h= max. 12.00 m
Hauteur à la façade à la gouttière hf (g) = max. 9.00 m

Les sous-sols ne peuvent pas être dégagés de plus de 3.00 m.

6. Distances aux limites

dL = min. 6.00 m

7. Ordre

Non contigu

8. Toiture

La forme des toitures et les matériaux de couverture doivent être choisis, pour toute construction, de manière à assurer l'unité et l'harmonie de son aspect architectural et sa bonne insertion dans le site.

9. PAD obligatoire

a) Champ du Nod

Les objectifs suivants sont définis :

> Faire une transition entre la zone village et la zone d'activités ;
> Garantir une certaine qualité pour ce secteur situé à l'entrée du village ;
> Sauvegarder la vue sur la chapelle.

Les prescriptions suivantes s'appliquent :

> La forme de la toiture est libre. En cas de toit plat, les toitures doivent être végétalisées et un attique est obligatoire ;
> Un seul accès pour les transports individuels doit être prévu de part et d'autre d'un carrefour à créer, avec éventuellement un accès indépendant par parcelle ;
> Un cheminement piétons le long de la route cantonale et un autre le long de l'autoroute sont obligatoires.

10. Installation à risque

L'installation d'objets à risque concernés par l'OPAM ou l'art. 10 LPE doit faire l'objet d'un examen préalable auprès du SEN.

Article 29 Zone d'activités C ACT-C

1. Destination	Artisanat Industrie L'aménagement d'un dépôt seul n'est pas autorisé L'habitation n'est admise que pour les besoins de gardiennage et doit être intégrée dans le volume de l'entreprise liée.
2. Degré de sensibilité	DS III selon l'OPB
3. Indice brut d'utilisation du sol (IBUS)	IBUS max. 0.80
4. Indice d'occupation du sol (IOS)	IOS max. 0.60
5. Distances à la limite	dL = min. 5.00 m
6. Hauteurs	Hauteur totale h = max. 12.00 m
7. Ordre	Non contigu
8. Procédure	Demande préalable au sens de l'art. 137 LATeC.
9. Installation à risque	L'installation d'objets à risque concernés par l'OPAM ou l'art. 10 LPE doit faire l'objet d'un examen préalable auprès du SEn.
10. Prescriptions particulières	
29.1	Hauteur totale h = max. 13.00 m

Article 30 Zone de l'aérodrome ZAO

1. Destination

Constructions, installations et aménagement en relation avec l'exploitation d'un aérodrome régional conforme aux dispositions de la législation fédérale sur l'aviation.

2. Degré de sensibilité

DS IV pour d'éventuelles installations annexes aux installations aéronautiques

3. Prescriptions particulières

30.1 Dans le secteur de l'aérodrome, mentionné sur le PAZ, les dispositions suivantes sont applicables :

> aucune construction, installation ou aménagement susceptible de porter atteinte à l'exploitation de l'aérodrome ne peut être admis.

Article 31 Zone de l'UIDEF ZUI

1. Destination	Construction et exploitation d'une usine d'incinération des déchets (ménagers, de chantier et d'hôpitaux, etc.), ainsi qu'aux équipements qui lui sont liés.
2. Degré de sensibilité	DS IV
3. Indice de masse	max. 12 m3/m2
4. Indice d'occupation au sol	max. 0.65
5. Distances aux limites	dL = min. 17.50 m
6. Hauteurs	hauteur totale h = max. 35.00 m
7. Etude d'impact	Conformément aux dispositions en vigueur en matière de protection de l'environnement (OEIE), toute demande de permis de construire sera accompagnée d'une étude d'impact, établie par le requérant à ses frais, et destinée aux autorités compétentes.
8. Aménagements extérieurs	Les dispositions de l'Article 47 du RCU sont applicables.

Article 32 Zone de l'ECAB ZEC

1.	**Destination**	Formation des sapeurs-pompiers et des équipements liés (vestiaire, sanitaire, installations fixes ou mobiles d'instruction).
2.	**Degré de sensibilité**	DS III
3.	**Indice de masse**	1.5 m3/m2 déterminé pour l'ensemble de la zone concernée.
4.	**Indice d'occupation au sol**	max. 0.25
5.	**Distances aux limites**	dL = h/2, min. 4.00 m
6.	**Hauteurs**	hauteur totale h = 19.00 m
7.	**Stationnement**	Des places de stationnement peuvent être autorisées dans la zone pour autant qu'elles soient réservées à l'usage de l'ECAB.

Article 33 Zone des gens du voyage ZGV

1. Destination

Cette zone est destinée à l'accueil et l'installation des "gens du voyage".

En outre, seules peuvent être autorisées les installations mobiles ou les constructions légères mais démontables et sans fondation, ainsi que les installations fixes nécessaires à l'équipement de ce secteur.

Aucune construction non démontable et avec fondation, destinée à l'habitation ne pourra être admise.

Seules des constructions de minimes importances, destinées aux équipements ou sanitaires pourront être implantées dans ce secteur.

2. Degré de sensibilité

DS III

3. Stationnement

Le stationnement des véhicules des résidents est autorisé uniquement dans le secteur constructible et dans le secteur réservé au stationnement figurant sur le schéma ci-après.

4. Délimitation

Le périmètre de la zone proposée a un caractère définitif. Aucune extension ne pourra être admise dans la limite de validité du plan des zones en vigueur.

Le schéma ci-après définit l'organisation interne de la zone :

> secteur constructible : surface hors limites aux forêts, réservé aux constructions légères et aux habitations

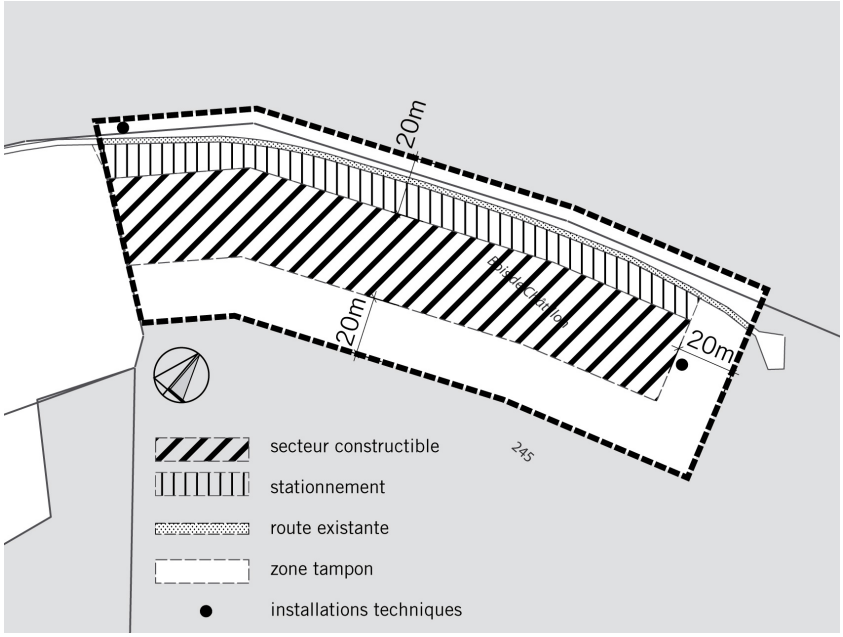
> secteur réservé uniquement au stationnement des véhicules

> la route existante pourra être réaménagée

> zone tampon : aucun aménagement ni installation ou construction ne sont admis dans cette zone.

> Installations techniques : p.ex. déchetterie, installations électriques et sanitaires et d'éventuel autres équipements nécessaires.

Les plantations de végétaux sont admises sur l'ensemble du secteur.



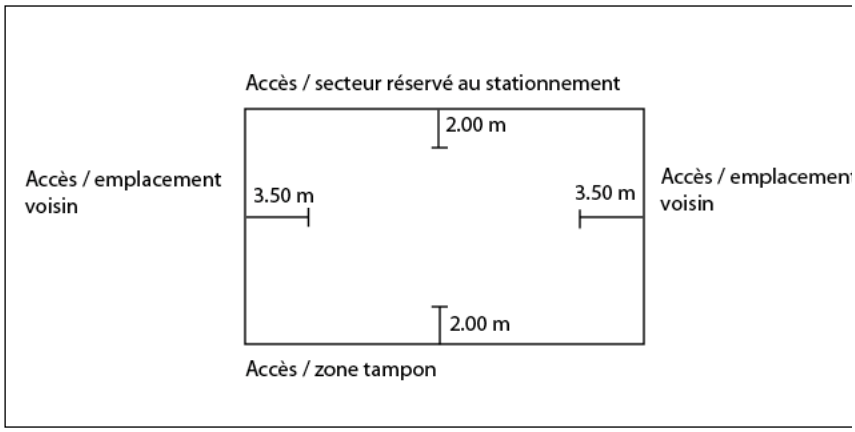
5. Constructions

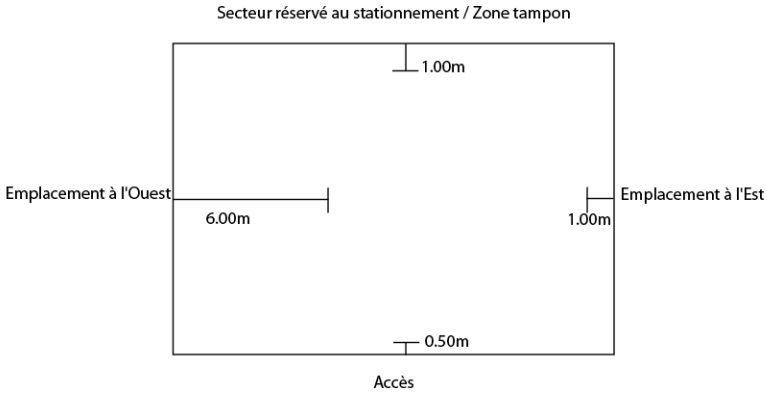
A l'intérieur du secteur constructible, les prescriptions constructives suivantes sont applicables :

> HT : max. 5.00 m, un seul niveau habitable

> Les emplacements sont au nombre de 22

> Distance aux limites de l'emplacement (y compris les annexes) :





> La surface totale maximale des installations à caractère habitable et démontable sera de 105 m^2

Article 34 Zone des Instituts Agricoles ZIA

1. Destination	Destinée en priorité à l'enseignement et/ou à la recherche en matière agricole. Constructions nécessaires à l'exploitation agricole dépendant de la destination, ainsi que les installations nécessaires à la transformation de la production agricole. Logements destinés au gardiennage ou à l'hébergement des étudiants ou du personnel d'exploitation.
2. Degré de sensibilité	DS III
3. Indice de masse	max. 3.75 m3/m2 déterminé pour l'ensemble du secteur concerné Selon le PAZ, la zone est divisée en deux secteurs distincts (A et B), indépendants l'un de l'autre, et correspondant à la spécificité de chacun des Instituts présents.
4. Indice d'occupation au sol	max. 0.75
5. Distances aux limites	dL = min. 9.25 m
6. Hauteurs	hauteur totale = max. 18.50 m.
7. Mesures d'harmonisation	Les prescriptions contenues à l'annexe 4 du règlement s'appliquent.

Article 35 Zone d'intérêt général ZIG

1. Destination	Constructions, installations et aménagements d'utilité publique.
2. Degré de sensibilité	DS III
3. Indice de masse	max. 4 m3/m2
4. Indice d'occupation au sol	-
5. Hauteurs	hauteur totale h: max. 13.00 m Au sens la LATeC, les bâtiments cultuels peuvent excéder cette hauteur, pour autant que la partie concernée n'excède pas, en projection horizontale, les 10% de la surface construite au sol.
6. Distances aux limites	dL = H/2, min. 5.50 m
7. Ordre	Non contigu

8. Prescriptions particulières

35.1 Dans le secteur de Châtillon, mentionné sur le PAZ, un espace de stationnement adapté aux conditions d'utilisation des divers secteurs qui le constitue sera prévu. On réservera un certain nombre de places de stationnement pour des poids lourds ou des autobus. Dans ce secteur, des logements de gardiennage sont autorisés, pour autant qu'ils se situent à l'intérieur des bâtiments.
La hauteur totale est de 14.00m au max.

35.2 Dans le secteur de la Léchire, mentionné sur le PAZ, les_critères suivants doivent être respectés :

> prévoir une utilisation rationnelle des terrains ;
> concevoir un ensemble homogène ;
> répartir les affectations en tenant compte des nuisances de l'aérodrome.

Article 36 Zone libre ZL

1. Destination

Espace de verdure
Place de jeux
Délassement public

2. Degré de sensibilité

DS III

3. Prescriptions particulières

36.1 Les seules réalisations admises ou qui peuvent être autorisées sont :

> les bâtiments existants qui peuvent être maintenus, transformés et légèrement agrandis ;

> des espaces de verdure et des aménagements paysagers ;

> des installations de jeux et de détente à ciel ouvert, y compris les petits bâtiments de service nécessaires ;

> des équipements publics ou nécessaires à un service public.

Article 37 Zone de traitement des déchets ZTD

1. Destination

Elimination et traitement de déchets.

2. Degré de sensibilité

DS IV

3. Constructions autorisées

Des constructions à caractère durable pourront être autorisées pour autant qu'elles soient en relation avec la destination de la zone. Aucune construction non conforme à la destination de la zone ne pourra être autorisée.

Sont interdits les travaux ou plantations qui peuvent hypothéquer ou mettre en danger la couverture, l'étanchéité et la stabilité de la décharge. Une correction de la route cantonale n'est pas incompatible avec cette zone.

4. Distances aux limites

Le bord de fouille ne sera jamais situé à moins de 15.00 m de l'axe de la route cantonale de Villars-sur-Glâne à Posieux.
La distance minimale entre le bord de la fouille et la forêt sera de 10.00 m.
La distance minimale entre la façade d'un bâtiment et la limite de propriété est de H/2, mais au moins de 6.00 m.

5. Hauteurs

h~~t~~ = max. 12.00 m.

6. Dégazage de la décharge

Les installations servant à la récupération d'énergie produite par la combustion des gaz pourront être autorisées pour autant qu'elles servent aux activités compatibles avec la destination de la zone ou de son voisinage.

Article 38 Zone de gravière ZGR

1. Destination

Exploitation d'un gisement de sables et graviers.
Activités de décharge pour matériaux propre et de décharges pour matériaux inertes (DCMI).

2. Installations autorisées

Installations pour le traitement des matériaux (triage, concassage, lavage, chargement, etc.)

3. Degré de sensibilité

DS IV

4. Prescriptions particulières

38.1 Le secteur indiqué sur le plan d'affectation des zones délimite le périmètre d'une décharge de type B selon l'OLED. Toute modification de ce périmètre nécessite une mise à l'enquête, conformément à la législation sur l'aménagement du territoire et les constructions. Par ailleurs, chaque étape de remblayage (casier) est soumise à une autorisation d'aménager et à une autorisation d'exploiter au sens de l'OLED.

Le site de reproduction des batraciens d'importance nationale n° 80 « Côte à Bourgeois » se situe dans la zone de gravière. L'exploitation de la gravière doit permettre le maintien et le développement des populations d'amphibiens présentes dans cette zone.

5. Remise en état de la gravière de la Tuffière

Selon le projet d'extension de la gravière (dossier n° 92/1149), la remise en état du site prévoir la restitution des milieux de vie pour la faune et la flore tels que ;

> la création de lisières irrégulières ;
> la plantation de haies ;
> l'aménagement d'une zone humide ;
> l'exploitation de certaines surfaces agricoles en prairies (maigres).

Article 39 Zone de décharge ZD

1. Destination

Exploitation d'une décharge de type A selon l'OLED.

2. Installations autorisées

Installations pour la réception et la technique de décharge (place de réception, clôture, drainage, piste de chantier, etc.).

Sont admis uniquement des aménagements et constructions provisoires nécessaires à l'exploitation du site (container de chantier).

3. Degré de sensibilité

DS III au sens de l'article 43 de l'OPB.

Article 40 Zone d'assainissement de l'ancienne décharge de la Pila ZAP

1. Destination

Excavation, stockage et conditionnement de matériaux pollués, traitement des matériaux pollués, installation de traitement des eaux, stockage d'eau d'extinction, places de circulation et de transbordement et toutes autres activités, installations et aménagements nécessaires à l'assainissement de l'ancienne décharge.

Des constructions, installations et aménagements fixes sont autorisées, à condition qu'elles soient nécessaires à l'assainissement.

Dès la fin de l'activité d'assainissement, seules les constructions pour le suivi/controlling de l'assainissement seront autorisées.

2. Degré de sensibilité

DS IV

3. Distance aux limites

h2, min. 4.00m

4. Délimitation

Dès la fin de l'assainissement, le secteur retournera aux affectations d'origine (forêt et zone agricole), sauf pour l'art. 189 (part.) RF anciennement affecté en zone des gens du voyage qui retournera en zone agricole.

La procédure de modification du PAL selon la LATeC est réservée.

Article 41 Zone réservée ZR

Cette zone est réservée à la future liaison routière Marly-Matran, conformément à la feuille officielle n°47 du 24 novembre 2017.

Aucune nouvelle construction ou transformation augmentant la valeur des bâtiments ou des fonds ne peut être faite sans l'autorisation de la DAEC.

Article 42 Zone de protection des eaux souterraines

Les zones de protection des eaux souterraines légalisées sont reportées à titre indicatif sur le plan d'affectation des zones. Ces zones sont gérées par le règlement pour les zones de protection des eaux approuvé par la DAEC.

Article 43 Zone agricole ZA

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

Prescriptions particulières

41.1 Dans le secteur de l'aérodrome, mentionné sur le PAZ, les dispositions suivantes sont applicables :

> aucune construction, installation ou aménagement susceptible de porter atteinte à l'exploitation de l'aérodrome ne peut être admis.

Article 44 Aire forestière

L'aire forestière est régie par les dispositions de la législation cantonale et fédérale sur les forêts.

III. POLICE DES CONSTRUCTIONS ET AUTRES DISPOSITIONS

Article 45 Qualités architecturales et urbanistiques

La situation d'une construction nouvelle doit être choisie en tenant compte des caractéristiques du lieu, de la morphologie du terrain et de l'implantation des bâtiments existant à proximité.

Lors d'une nouvelle construction ou d'une transformation, l'architecture du bâtiment ou la forme de l'ouvrage doit être conçue de manière à inscrire de façon harmonieuse la réalisation dans le quartier, la rue ou le paysage dans lesquels elle s'insère.

Pour des raisons d'unité ou d'harmonie, le Conseil communal peut préaviser les demandes de permis de construire sur la base du présent document.

Les dispositions de la LATeC et du ReLATeC sont réservées.

Les matériaux et les teintes des façades et des toitures doivent être choisis de manière à assurer, pour toute construction, l'unité et l'harmonie de son aspect architectural et sa bonne insertion dans le site. D'une manière générale, la teinte blanche est à éviter ; les tons criards sont interdits.

Les matériaux de construction, revêtement extérieurs, teintes des enduits et peintures sont soumis à l'accord du Conseil communal.

Article 46 Stationnement des véhicules

Chaque propriétaire qui bâtit, transforme ou agrandit, est tenu de prévoir sur son terrain des places de stationnement, calculées sur la base de la surface brute de plancher (SBP).

Les normes de l'Union suisse des professionnels de la route (VSS SN 640 281 de 2013 pour les voitures de tourisme et SN 640 065 de 2011 pour les vélos) sont applicables en ce qui concerne le nombre de places de stationnement. Les normes VSS sont également applicables pour la construction et l'aménagement des dites places.

1. Habitations individuelles

1 case par 100 m2 SBP (surface brute de plancher selon la norme VSS SN 640 281 de 2013), mais au minimum 1 case par logement principal et 1 case par unité de logement supplémentaire.

2. Habitations collectives

1 case par 100 m2 de SBP ou 1 case par appartement + 10% pour les

visiteurs.

1 case de vélo par pièce.

Les valeurs ainsi obtenues doivent être arrondies au chiffre supérieur.

Autres affectations

Voitures de tourisme : nombre de cases selon la norme VSS SN 640 281 de 2013;
Vélos : selon la norme VSS SN 640 065 de 2011.

3. Stationnement vélos

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

4. Dimensionnement

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

5. Prescriptions

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

6. Deux-roues motorisés

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

7. Etablissement d'un plan de mobilité pour les entreprises

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

Article 47 Aménagements extérieurs

1. Objectifs

Le traitement des surfaces libres de construction et de façon générale les aménagements extérieurs d'un bâtiment doivent être conçus en tenant compte des caractéristiques du lieu, de l'affectation et de l'architecture du bâtiment ainsi que de la nature et de la fonction des espaces publics ou collectifs dans le prolongement desquels ils s'inscrivent.

2. Plantations

Chaque construction nécessite la plantation d'un arbre feuillu d'ornement à croissance rapide ou fruitier d'essence régionale, par tranche ou par fraction de 250 m2 de surface de parcelle.

La moitié au plus du nombre de feuillus prescrits peut être remplacée par des résineux.

L'emplacement des arbres doit figurer sur le dossier de mise à l'enquête.

Les arbres doivent être plantés à l'achèvement de la construction.

Les plantations effectuées dans le prolongement des bâtiments doivent

être choisies parmi les essences communes à la région.

3. Conseil communal

Pour améliorer la qualité du paysage, le Conseil communal peut imposer la réalisation de plantations autour des constructions ou des installations existantes ou projetées. Il peut fixer la densité de ces plantations, les essences et la hauteur des plants. Les dispositions du ReLATeC, de la LR et de la loi du 10 février 2012 d'application du code civil suisse (LACC) sont réservées.

Le Conseil communal peut fixer des prescriptions d'implantation pour le bien-être de la population et pour des motifs esthétiques, des plantations supplémentaires également dans les zones industrielles, artisanales et dans la zone de village, que ce soit à l'occasion d'une demande de permis de construire ou pour améliorer l'état existant.

Le Conseil communal se réserve le droit d'interdire certaines plantations pour des raisons de protection (vue etc.).

4. Loi sur les routes

En outre, les dispositions des articles 94 ss LR sont applicables :

>	haies vives distance aux routes	1.65 m
>	hauteur maximum	0.90 m
>	arbres, distance aux routes	5.00 m

Article 48 Antennes

Pour protéger le patrimoine historique des villages de Posieux et d'Ecuvillens, les antennes extérieures (en façades et en toiture) sont interdites sur les bâtiments protégés et sur l'ensemble des bâtiments à l'intérieur de la zone de village ZVA.

Article 49 Emoluments

Le maître de l'oeuvre doit verser à la commune un émolument pour l'examen de la demande de permis de construire et pour le contrôle des travaux, sur la base d'un règlement particulier, conformément à l'art. 10, al. f) de la loi du 25 septembre 1980 sur les communes et art. 66 al. 5 LATeC.

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

IV. DISPOSITIONS PENALES

Article 50 Sanctions pénales

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

V. DISPOSITIONS FINALES

Article 51 Abrogation

Dès l'entrée en vigueur du présent règlement, les PAD suivants sont abrogés :

> « Croix-Blanche », approuvé le 06.03.1996 et le 08.11.2012
> « La Comba », approuvé le 23.12.1998
> « La Chapelle » approuvé le 07.09.1974
> « L'Onlion » approuvé le 20.01.1987 et le 23.02.1988
> « Grand Clos » approuvé le 17.04.1984 et le 27.01.1987
> « Aérodrome d'Ecuvillens », approuvé le 10.11.1980

Article 52 Entrée en vigueur

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

VI. APPROBATION

1. Mis à l'enquête publique

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

du:

2. Adopté par le Conseil communal de Hauterive FR

dans sa séance du:

Le Syndic La Secrétaire

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

le:

Le Conseiller d'Etat, Directeur

ANNEXES

1. Liste Biens culturels protégés
2. Annexe à l'article relatif aux Biens culturels
3. Annexe à l'article relatif au Périmètre de site construit
4. Annexe à l'article relatif à la zone des instituts agricoles
5. Abréviations
6. Distances de construction aux boisements

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

CANTON DE FRIBOURG / KANTON FREIBURG

Service des biens culturels
Amt für Kulturgüter

RECENSEMENT DES BIENS CULTURELS IMMEUBLES

Chemin des Archives 4
1700 FRIBOURG, le 18 novembre 2003

Tél. 026 / 305 12 87
Fax 026 / 305 13 00
e-mail lauperA@fr.ch

H A U T E R I V E
E c u v i l l e n s

Valeur ISOS **Régional B**
Immeubles assurés **337**

Lieu-dit	N° ECAB	Objet	Fol	Art RF	Inventaire	Recensement	Proposition
Champ du Not	**139**	Maison	1	1173	-	C	**3**
Champ du Not	**140~°**	Sculpture-enseigne de la boucherie	1	1051	-	-	-
Champ du Not	**144**	Maison	1	1172	-	-	-
Chêne	**0 Cr 5**	Croix de mission	1	1155	-	C	**3**
Chêne	**107**	Ferme	1	1155	-	C	**3**
Croix, La	**0 Cr 4**	Croix de la Planchette	8	546	-	-	-
Esserts, Aux	**102**	Ferme	25	15	-	C	-
Golettes	**100**	Ferme	28	170	-	C	-
Lécheire, Rionda	**0 Cr 6**	Croix	21	491	-	-	-
Léchère, La	**87#**	Ferme	23	34;36	-	-	-
Pra Dominjo	**86**	Ferme	1	1042	-	C	**3**
Pré Neuf	**29**	Ferme	4	1127	-	C	-
Pré Neuf	**125**	Maison	4	1126	-	-	-
Riaz, La	**1**	Station transformatrice d'Ecuvillens	6	448A	-	-	-
Ruz, Au	**0 Cr 3**	Croix de rogations	7	450	-	-	-
Ruz, Au	**11**	Ferme	5	579	-	B	**2**
Village, Au	**0 Ci**	Cimetière	1	1112	-	-	-
Village, Au	**0 Clo**	Cloche de l'agonie	1	1112	-	B	**3**
Village, Au	**0 Cr 1**	Croix de rogations	1	1059	-	-	-
Village, Au	**0 Cr 2**	Croix de mission	1	1112		-	-
Village, Au	**0 Mo**	Monument aux marianistes de Grangeneuve	1	1112	-	-	-
Village, Au	**13**	Ferme	8	691a	-	D	-
Village, Au	**18**	Ferme	6	447	-	D	-
Village, Au	**19**	Ferme	8	467	**2**	B	**2**
Village, Au	**20**	Ferme	8	823	**2**	C	**3**
Village, Au	**21**	Laiterie	1	1109	**2**	B	**2**
Village, Au	**24**	Ferme	6	481	-	D	-

Recensement	importance en tant que bien culturel d'après six critères d'analyse : historicité, forme et éléments décoratifs, représentativité, rareté, intégrité et situation	A , B, C, D
Inventaire	statut actuel - protégé ou non - avec étendue de la mesure de protection	A, B, C, -
Protection	proposition de nouvelle mesure de protection après révision du recensement	1, 2, 3, -
	bien culturel ou bâtiment recensé détruit ou disparu	#

Village, Au	**26**	Ferme	6	120	**-**	D	**-**
Village, Au	**27**	Ferme	6	533	**3**	C	**3**
Village, Au	**28**	Ferme	8	199	**3**	B	**2**
Village, Au	**32**	Ferme	6	166	**-**	D	**-**
Village, Au	**38**	Ferme	6	504	**-**	-	**-**
Village, Au	**40**	Four banal	1	1102	**-**	B	**2**
Village, Au	**42**	Ferme	1	1097	**2**	B	**2**
Village, Au	**46**	Ferme	1	1105	**3**	C	**3**
Village, Au	**50**	Ferme	1	1091	**-**	D	**-**
Village, Au	**51**	Ferme	1	1107	**-**	D	**-**
Village, Au	**52**	Ferme	1	1116	**3**	C	**3**
Village, Au	**53**	Grenier	1	1116	**2**	B	**2**
Village, Au	**54**	Forge	1	1108	**3**	B	**3**
Village, Au	**56**	Ferme	1	1080	**-**	D	**-**
Village, Au	**56A**	Ferme	1	1079	**-**	D	**-**
Village, Au	**58**	Ferme	1	1078	**1**	D	**-**
Village, Au	**59**	Ferme	1	1077	**3**	-	**-**
Village, Au	**60**	Ferme	1	1083	**3**	C	**3**
Village, Au	**62**	Cure	1	1111	**2**	B	**2**
Village, Au	**64**	Eglise paroissiale Notre-Dame de l'Assomption	1	1076	**-**	B	**1**
Village, Au	**65**	Ecole primaire	1	1073	**3**	C	**3**
Village, Au	**66**	Grange	1	1114	**-**	C	**3**
Village, Au	**68**	Maison	1	1072	**-**	C	**3**
Village, Au	**69**	Ferme	1	1061	**-**	C	**3**
Village, Au	**73**	Ferme	1	1115	**-**	C	**3**
Village, Au	**89**	Ferme	6	485b	**-**	D	**-**
Village, Au	**103**	Auberge paroissiale	1	1075	**-**	C	**3**
Village, Au	**112**	Ferme des Frères Chavaillaz	8	108	**2**	B	**2**
Village, Au	**114**	Maison	1	1106	**2**	B	**2**
Village, Au	**121**	Grange	1	1052	**-**	-	**-**

Le Conservateur des biens culturels

Le rédacteur responsable du recensement

Claude Castella

Aloys Lauper

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

CANTON DE FRIBOURG / KANTON FREIBURG

Service des biens culturels
Amt für Kulturgüter

RECENSEMENT DES BIENS CULTURELS IMMEUBLES

Chemin des Archives 4
1700 FRIBOURG, le 18 novembre 2003

Tél. 026 / 305 12 87
Fax 026 / 305 13 00
e-mail lauperA@fr.ch

HAUTERIVE
Posieux

Valeur ISOS **Local B**
Immeubles assurés **384**

Lieu-dit	N° ECAB	Objet	Fol	Art RF	Inventaire	Recensement	Proposition
Abbaye, ch. de l'	**0 Fo 2**	Fontaine de l'Abbaye	17	179	**-**	C	**3**
Abbaye, ch. de l'	**0 Po 3**	Pont de l'Abbaye d'Hauterive	17	179	**-**	-	**-**
Abbaye, ch. de l'	**0 Enc**	Enceintes de l'Abbaye	17	179	**-**	A	**3**
Abbaye, ch. de l'	**0 Fo 1**	Fontaine de la grange	17	179	**-**	C	**3**
Abbaye, ch. de l'	**1**	Anc. chapelle de Saint-Loup	17	179	**1**	A	**1**
Abbaye, ch. de l'	**3**	Hôtellerie	17	179	**1**	A	**1**
Abbaye, ch. de l'	**5**	Porterie	17	179	**-**	A	**1**
Abbaye, ch. de l'	**11**	Pavillon	17	179	**-**	C	**3**
Abbaye, ch. de l'	**17**	Eglise de l'Abbaye d'Hauterive	17	179	**1**	A	**1**
Abbaye, ch. de l'	**17***	Chapelle Saint-Nicolas à l'Abbaye d'Hauterive	17	179	**-**	A	**1**
Abbaye, ch. de l'	**18**	Pavillon d'angle	17	179	**-**	C	**3**
Abbaye, ch. de l'	**19**	Abbaye d'Hauterive	17	179	**1**	A	**1**
Abbaye, ch. de l'	**20**	Grange de l'Abbaye	17	179	**2**	C	**3**
Abbaye, ch. de l'	**21**	Pavillon dit "Sans Soucis"	17	179	**2**	B	**2**
Abbaye, ch. de l'	**31**	Forge de l'Abbaye d'Hauterive	17	179	**2**	B	**2**
Abbaye, ch. de l'	**33**	Bûcher de l'Abbaye d'Hauterive	17	179	**-**	C	**3**
Abbaye, ch. de l'	**37**	Moulin de l'Abbaye d'Hauterive	17	179	**2**	A	**1**
Bois du Sac	**0 Or**	Oratoire marial de Grangeneuve	4	106	**-**	-	**-**
Ecole, rte de l'	**0 Cr 2**	Croix de mission de Posieux	1	715	**-**	-	**-**
Ecole, rte de l'	**14#**	Anc. Ecole primaire	1	630	**-**	-	**-**
Fribourg, rte de	**0 Cr 3**	Croix de rogation de	1	740	**-**	-	**-**

Recensement	importance en tant que bien culturel d'après six critères d'analyse : historicité, forme et éléments décoratifs, représentativité, rareté, intégrité et situation	A , B, C, D
Inventaire	statut actuel - protégé ou non - avec étendue de la mesure de protection	A, B, C, -
Protection	proposition de nouvelle mesure de protection après révision du recensement	1, 2, 3, -
	bien culturel ou bâtiment recensé détruit ou disparu	#

		Posieux					
Fribourg, rte de	**55**	Ferme	1	619	**3**	B	**2**
Fribourg, rte de	**60**	Ferme	2	4	**-**	-	**-**
Fribourg, rte de	**61**	Ferme	1	603	**2**	B	**2**
Fribourg, rte de	**68**	Maison	2	6	**-**	-	**-**
Fribourg, rte de	**73#**	Auberge de la Croix-Blanche	1	605	**-**	-	**-**
Fribourg, rte de	**77#**	Ecole primaire	1	606	**-**	-	**-**
Fribourg, rte de	**78**	Ferme	2	9	**-**	-	**-**
Fribourg, rte de	**79**	Ferme	1	607	**2**	B	**2**
Fribourg, rte de	**82**	Ferme	2	11	**1**	A	**1**
Froideville, imp. de	**0 Fo 4**	Fontaine du château	9	123	**-**	C	**3**
Froideville, imp. de	**2**	Buanderie et atelier	9	120	**-**	-	**-**
Froideville, imp. de	**4**	Maison	9	120	**-**	-	**-**
Froideville, imp. de	**8**	Grange	9	120	**-**	-	**-**
Froideville, imp. de	**12**	Manoir de Froideville	9	123	**1**	B	**1**
Grangeneuve, rte de	**0 Fo 3**	Fontaine de l'Institut agricole	16	173	**-**	C	**3**
Grangeneuve, rte de	**0 Mo**	Monument commémoratif des Marianistes	16	173	**-**	-	**-**
Grangeneuve, rte de	**0 Cr 1**	Croix de Grangeneuve	16	173	**-**	-	**-**
Grangeneuve, rte de	**14A**	Gerbier avec manège	16	172	**-**	C	**3**
Grangeneuve, rte de	**14**	Grange de Grangeneuve	16	172	**3**	B	**3**
Grangeneuve, rte de	**15 [+]**	Peinture murale de l'anc. atelier de mécanique	16	173		C	**3**
Grangeneuve, rte de	**19**	Maison d'Hauterive à Grangeneuve	16	173	**3**	C	**3**
Grangeneuve, rte de	**27**	Stations agricoles	16	173	**-**	-	**-**
Grangeneuve, rte de	**29**	Foyer des élèves	16	173	**-**	-	**-**
Grangeneuve, rte de	**31#**	Pensionnat des Marianistes	16	173	**-**	-	**-**
Grangeneuve, rte de	**31**	Centre d'accueil	16	173	**-**	-	**-**
Grangeneuve, rte de	**37**	Immeuble dit des Ecureuils	16	173	**-**	-	**-**
Grangeneuve, rte de	**39**	Ecole d'Agriculture dite Ecole d'hiver	16	173	**3**	C	**3**
Grangeneuve, rte de	**45**	Laiterie	16	173	**3**	C	**3**
Grangeneuve, rte de	**45***	Centre de formation laitière	16	173	**-**	-	**-**
Grangeneuve, rte de	**70**	Ferme des Marianistes	3	44	**-**	C	**3**
Hauterive, rte d'	**0 Po 2**	Pont en métal sur la Sarine	17	-	**-**	-	**-**
Matran, rte de	**1**	Ferme de l'ancienne poste	1	651	**3**	D	**-**
Matran, rte de	**2**	Ferme	3	29	**-**	-	**-**
Matran, rte de	**10**	Ferme	3	30	**2**	B	**2**
Matran, rte de	**29**	Chapelle votive du Sacré-Cœur	1	622	**-**	A	**1**
Moulin Neuf, rte du	**51**	Maison	10	232	**3**	C	**3**
Moulin Neuf, rte du	**72**	Grange de Maurice Bochud	10	132	**-**	-	**-**
Moulin Neuf, rte du	**78**	Scierie	10	132	**3**	B	**2**
Moulin Neuf, rte du	**80**	Moulin neuf de Posieux	10	131	**-**	-	**-**
Moulin Neuf, rte du	**90**	Bûcher	10	231	**-**	-	**-**

Muèses, rte des	**0 Cr 4**	Croix des Muèses	8	648	**-**	-	**-**
Muèses, rte des	**41**	Four	8	648	**3**	C	**3**
Muèses, rte des	**43**	Grenier	8	648	**2**	B	**3**
Muèses, rte des	**45**	Ferme	8	648	**2**	B	**3**
Muèses, rte des	**47**	Chapelle de Notre-Dame Auxiliatrice	8	648	**-**	A	**1**
Muèses, rte des	**49**	Maison	8	648	**-**	-	**-**
Muèses, rte des	**70**	Grange	7	119	**-**	C	**-**
Sapex, impasse du	**25**	Habitations groupées du Champ des Fontaines	1	620	**-**	B	**3**
Ste-Apolline, ch. de	**0 Po 1**	Pont de Ste-Apolline	10	137	**-**	A	**3**
Ste-Apolline, ch. de	**1**	Chapelle de Ste-Apolline	10	138	**-**	A	**1**

Le Conservateur des biens culturels

Le rédacteur responsable du recensement

Claude Castella

Aloys Lauper

Prescriptions particulières pour la catégorie 3

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

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

> L'agrandissement consiste en une extension en plan. L'agrandissement d'un bâtiment par surélévation n'est pas admis.
> L'agrandissement doit être lié fonctionnellement au bâtiment agrandi.
> Le nombre de niveaux de l'agrandissement est limité à un. En cas de terrain en pente, ce nombre peut être porté à deux au maximum, en aval du fonds.
> L'agrandissement doit respecter toutes les parties intéressantes du bâtiment principal et ne doit pas altérer de manière sensible le caractère du bâtiment principal ni ses relations au contexte.

Par le volume, l'architecture, les matériaux et les teintes, l'agrandissement doit s'harmoniser avec le bâtiment principal, les bâtiments voisins ainsi qu'avec les espaces extérieurs. Il ne doit aucunement altérer la physionomie extérieure ou intérieure du site construit.

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

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

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

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

Les travaux de remise en état des façades doivent répondre aux conditions suivantes :

> Les enduits, badigeon et peintures seront, quant à leur composition, similaires à ceux de l'époque de la construction.

> Les teintes seront déterminées d'entente avec le Conseil communal et le Service des biens culturels sur la base d'une analyse de l'état existant et de sondages.

Aucun mur ou façade ne peut être décrépi sans l'accord préalable du Conseil communal sur préavis du Service des biens culturels.

c) Toiture L'aménagement dans les combles de surfaces utilisables (au sens de l'article 78 RELATeC) n'est autorisé que si les moyens d'éclairage et d'aération n'altèrent pas le caractère de la toiture.

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

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

a) Les percements sont réalisés prioritairement dans les pignons ou les parties de façades dégagées, sous réserve du respect des prescriptions de l'alinéa 2.

b) Si les percements cités sous lit. a sont insuffisants, des percements de la toiture peuvent être autorisés sous la forme de fenêtres de toiture dont les dimensions hors tout n'excèdent pas 70/120cm. La surface des fenêtres de toitures affleure celle de la couverture.

c) La construction de lucarnes au sens traditionnel peut être autorisée aux conditions suivantes :
   > la largeur hors tout de la lucarne n'excède pas 110cm ;
   > le type de lucarne est uniforme par pan de toit ;
   > l'épaisseur des joues des lucarnes est réduite au maximum ;
   > les lucarnes sont construites avec des matériaux traditionnellement utilisés à l'époque de la construction de l'édifice.

d) La somme des surfaces des lucarnes et superstructures ne peut dépasser 1/12 de la somme des surfaces des pans de toit. Les surfaces sont mesurées en projection verticale sur un plan parallèle à la façade. Les surfaces non frontales des lucarnes et superstructures sont également prises en compte.

e) La largeur totale des lucarnes et superstructures ne doit pas dépasser le ¼ de la longueur de la façade correspondante.

f) La pose de fenêtres de toiture ou lucarnes n'implique aucune modification de la charpente.

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

e) Configuration du plan En relation avec la conservation de la structure de la construction et comme condition de cette conservation, l'organisation de base du plan est respectée. Les réaménagements tiennent compte de la structure de la construction.

f) Matériaux Si, en raison de leur état de conservation, des éléments et toitures doivent être remplacés, ceux-ci seront réalisés conformément à l'aspect des anciens et avec les mêmes matériaux, sinon dans des matériaux traditionnellement utilisés à l'époque de la construction.

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

Prescriptions particulières pour la catégorie 2

a) Les prescriptions pour la catégorie 3 s'appliquent

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

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

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

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

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.

Transformations de bâtiments existants

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

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

> Les anciennes ouvertures 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 faîte des toits et l'inclinaison de leurs pans ne doivent pas être modifiées. Il en est de même en ce qui concerne la saillie et la forme des avant-toits

> Les toitures sont couvertes de tuiles de terre cuite de teinte naturelle.

> La somme des surfaces des lucarnes et vitrages dans le pan du toit ne peut dépasser le 1/10 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 ¼ de la longueur de la façade concernée.

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

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

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

Agrandissements

Sous réserve du respect des valeurs de l'indice brut d'utilisation du sol et de l'indice d'occupation du sol, les bâtiments existants peuvent être agrandis sous réserve du respect des conditions qui suivent :

> L'agrandissement dit 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.

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.

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 0.8m.
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).

4. ANNEXE A L'ARTICLE RELATIF A LA ZONE DES INSTITUTS AGRICOLES

1. Objectifs

Les secteurs soumis à des mesures d'harmonisation ont pour objectif de préserver le caractère de l'environnement proche d'immeubles protégés. Ces secteurs sont indiqués au plan d'affectation des zones. Ils comprennent la parcelle de l'immeuble protégé et les parcelles qui la jouxtent.

2. Nouvelles constructions

Pour autant qu'elles soient conformes à la destination de la zone, des constructions sont autorisées aux conditions suivantes :

a) Les constructions sont implantées à la plus grande distance possible de l'immeuble protégé.

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.

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

c) Par les matériaux et les teintes, les constructions doivent s'harmoniser avec l'immeuble protégé.

Les teintes en façades et toitures doivent être plus discrètes que celles de l'immeuble protégé.

d) Si nécessaire, des mesures paysagères sous la forme de plantations d'arbres d'essences indigènes doivent être prises afin d'atténuer l'effet de la construction sur l'environnement de l'immeuble protégé.

e) Par leur hauteur, les constructions doivent être clairement subordonnées à l'immeuble protégé.

La hauteur totale des constructions ne doit pas excéder la hauteur à la corniche de l'immeuble protégé.

3. Transformation des bâtiments

En cas de transformation des bâtiments existants, les prescriptions du chiffre 2, alinéa a) à d) s'appliquent.

4. Demande préalable

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

5. Contenu des dossiers de demande de permis

Les dossiers de demande de permis doivent contenir, hormis les documents ordinaires, des photographies de l'immeuble protégé concerné, vu depuis l'emplacement de la nouvelle construction.

AEE	Aperçu de l'état d'équipement
CBC	Commission des biens culturels
CCDN	Commission cantonale des terrains exposés aux dangers naturels
CCPNP	Commission cantonale de protection de la nature et du paysage
CCST	Commission cantonale des stands de tir
DAEC	Direction de l'aménagement, de l'environnement et des constructions
ISOS	Inventaire fédéral des sites construits à protéger en Suisse
IVS	Inventaire des voies de communication historiques en Suisse
LAT	Loi fédérale sur l'aménagement du territoire
LATeC	Loi cantonale sur l'aménagement du territoire et les constructions
LPBC	Loi cantonale sur la protection des biens culturels
LPN	Loi fédérale sur la protection de la nature et du paysage
LR	Loi cantonale sur les routes du 15 décembre 1967
OAT	Ordonnance fédérale sur l'aménagement du territoire
OLED	Ordonnance sur la limitation et l'élimination des déchets
OPB	Ordonnance fédérale sur la protection contre le bruit
OPAM	Ordonnance fédérale sur la protection contre les accidents majeurs
OQE	Ordonnance fédérale sur la qualité écologique
ORNI	Ordonnance fédérale sur la protection contre les rayonnements non ionisants
PAD	Plan d'aménagement de détail
PAL	Plan d'aménagement local
PAZ	Plan d'affectation des zones
PDC	Plan directeur des circulations
PDCant.	Plan directeur cantonal
PDU	Plan directeur d'utilisation du sol et du paysage
PED	Plan d'équipement de détail
PGEE	Plan général d'évacuation des eaux
RCU	Règlement communal d'urbanisme
RELATeC	Règlement d'exécution de la loi cantonale sur l'aménagement du territoire et les constructions
RELR	Règlement d'exécution de la loi cantonale sur les routes
RLPBC	Règlement d'exécution de la loi cantonale sur la protection des biens culturels
SAEF	Service archéologique cantonal
SAGRI	Service de l'agriculture
SAR	Service des autoroutes
SBC	Service des biens culturels
SLCE	Section des lacs et cours d'eau
SECA	Service des constructions et de l'aménagement
SEN	Service de l'environnement
SFF	Service des forêts et de la faune
SNP	Service de la nature et du paysage
SPC	Service des ponts et chaussées
STE	Service des transports et de l'énergie
VALTRALOC	Valorisation de traversée de localité
VSS	Union suisse des professionnels de la route

ETAT DE FRIBOURG
STAAT FREIBURG

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

Boisements hors-forêt

Distances de construction aux boisements hors-forêt

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

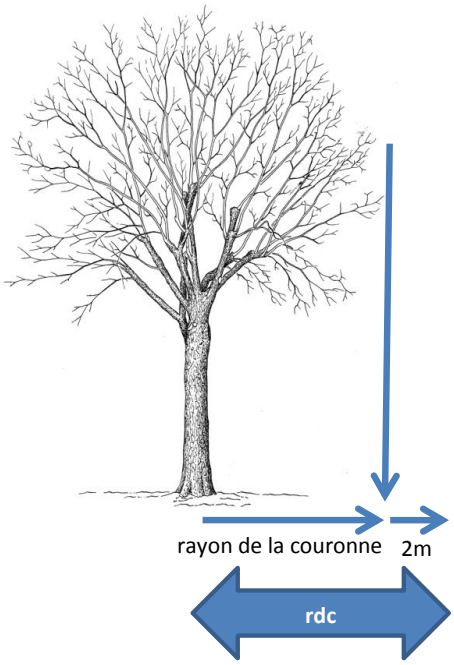
rdc = *rayon de la couronne de l'arbre + 2 m;* zb = *zone à bâtir;* za = *zone agricole*

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

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

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

SNP - avril 2016



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

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

Liens :

› Norme VSS à appliquer lors du chantier pour préserver les arbres : http://www.vss.ch/fr/topnavigation/search/?tx_solr[q]=VSS%20640%20577%20a&cHash=998517308d9cca7c6aee776b8a026af5
› 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