

**COMMUNE DE
LA FOLLIAZ**

SECTEUR LUSSY

**REGLEMENT
COMMUNAL
D'URBANISME**

SOMMAIRE

pages

ABREVIATIONS UTILISEES DANS LE REGLEMENT.....	3
PREMIERE PARTIE : DISPOSITIONS GENERALES.....	4
Article 1 But.....	4
Article 2 Bases légales documents de la planification cantonale régionale et locale.....	4
Article 3 Nature juridique.....	5
Article 4 Champ d'application.....	5
Article 5 Dérogations.....	5
Article 6 Consultations.....	5
DEUXIEME PARTIE : PRESCRIPTIONS DES ZONES.....	6
PRESCRIPTIONS GENERALES.....	6
Article 7 Etapes d'aménagement.....	6
Article 8 Secteurs à prescriptions particulières.....	6
Article 9 Paysages et autres objets dignes de protection.....	6
Article 10 Immeubles protégés.....	7
Article 11 Périmètres archéologiques.....	8
Article 12 Bâtiments et installations existants non conformes.....	8
Article 13 Limites des constructions aux routes, aux haies naturelles, aux rangées d'arbres, aux forêts et aux cours d'eau.....	8
PRESCRIPTIONS SPECIALES DES ZONES.....	10
Article 14 Types de zones.....	10
Article 15 Zone de centre village, ZCV.....	10
Article 16 Zone résidentielle à moyenne densité, ZRMD.....	13
Article 17 Zone résidentielle de faible densité, ZRFD.....	14
Article 18 Zone d'intérêt général, ZIG.....	16
Article 19 Zone d'entreposage d'hydrocarbure, ZEH.....	17
Article 20 Zone libre, ZL.....	18
Article 21 Zone de protection de la grand'route Fribourg-Romont, ZPIVS.....	18
Article 22 Zone de protection des eaux, ZPEAU.....	18
Article 23 Zone agricole, ZA.....	19
Article 24 Zone forestière, ZF.....	20
TROISIEME PARTIE : POLICE DES CONSTRUCTIONS ET AUTRES PRESCRIPTIONS.....	21
Article 25 Champ d'application et réglementation.....	21
Article 26 Stationnement des véhicules.....	21
Article 27 Aménagements extérieurs.....	22
Article 28 Prescriptions relatives aux cours d'eau.....	23

Article 29	Autres prescriptions.....	22
------------	---------------------------	----

QUATRIEME PARTIE : DISPOSITIONS PENALES.....25

Article 30	Contraventions.....	25
------------	---------------------	----

CINQUIEME PARTIE : DISPOSITIONS FINALES.....26

Article 31	Emoluments.....	26
Article 32	Expertises.....	26
Article 33	Conformité du projet avec les objectifs du PAL.....	26
Article 34	Certificat de conformité.....	26
Article 35	Abrogation.....	27
Article 36	Entrée en vigueur.....	27

ABREVIATIONS UTILISEES DANS LE REGLEMENT

LATeC	: Loi sur l'aménagement du territoire et les constructions du 9 mai 1983
RELATeC	: Règlement d'exécution du 18 décembre 1984 de la loi sur l'aménagement du territoire et les constructions
LPBC	: Loi du 7 novembre 1991 sur la protection des biens culturels
RLPBC	: Règlement du 17 août 1993 d'exécution de la loi sur la protection des biens culturels
LR	: Loi sur les routes du 15 décembre 1967
RELR	: Règlement du 7 décembre 1992 d'exécution de la loi sur les routes
OPB	: Ordonnance fédérale sur la protection contre le bruit du 15 décembre 1986
PAL	: Plan d'aménagement local
PAD	: Plan d'aménagement de détail
PED	: Plan d'équipement de détail
PQ	: Plan de quartier
PDE	: Plan directeur des égouts
PGEE	: Plan général d'évacuation des eaux
OCAT	: Office des construction et de l'aménagement du territoire
OPEN	: Office de la protection de l'environnement
CCPNP	: Commission cantonale de protection de la nature et du paysage
CBC	: Commission des biens culturels.

PREMIERE PARTIE : DISPOSITIONS GENERALES

Article 1

But

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

Le règlement forme, avec le plan d'affectation des zones, la réglementation de base en matière de droit des constructions.

cf DTP. 17.8.95

Article 2

Bases légales : documents de la planification cantonale régionale et locale

Les bases légales de ce règlement sont la loi du 9 mai 1983 sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATeC), le règlement d'exécution du 18 décembre 1984 de la loi sur l'aménagement du territoire et les constructions (RELATeC), la loi du 7 novembre 1991 sur la protection des biens culturels (LPBC), le règlement du 17 août 1993 d'exécution de la loi sur la protection des biens culturels (RLPBC), la loi sur les routes du 15 décembre 1967 (LR), ainsi que toutes les autres dispositions légales cantonales et fédérales applicables en la matière, les plans directeurs cantonaux et régionaux, de même que toute décision relative à l'aménagement du territoire communal.

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

a. Le dossier directeur structuré de la manière suivante:

- les concepts directeurs,
- le schéma de structuration,
- les fiches de mesures (PD) n° 1 à 7 (à titre indicatif),
- la hiérarchie fonctionnelle du réseau des voies de communication.

b. Le dossier d'affectation comprenant:

- le plan d'affectation des zones
- le règlement communal d'urbanisme et de police des constructions
- les fiches de mesures (PAZ).n° 8 à 12

c. Les tableaux de contrôle comprenant:

- l'aperçu de l'état de l'équipement
- le calcul de capacité théorique des zones à bâtir
- le tableau des surfaces agricoles

Article 3**Nature juridique**

Le présent règlement et les fiches de mesures (PAZ) n° 8 à 12 qui l'accompagnent ainsi que le plan d'affectation des zones lient les autorités et les particuliers.

Le dossier directeur (concepts directeurs, schéma de structuration) lie les autorités communales et cantonales (art. 76 LATeC).

Article 4**Champ d'application**

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

Article 5**Dérogations**

Le Conseil communal peut exceptionnellement accorder des dérogations aux plans et à la réglementation communale y afférente avec l'accord préalable de la Direction des travaux publics et aux conditions fixées par les articles 55 LATeC, 90 et ss RELATeC.

Article 6**Consultations**

Pour tout projet de construction important, pour des plans d'aménagement de détail, pour des révisions partielles ou totales du plan d'affectation des zones, pour des projets importants de construction d'infrastructures et d'équipements publics, ainsi que pour toute dérogation au plan d'affectation des zones, la commune fera appel en cas de besoin à un aménagiste qualifié pour préavis et expertise. Les prescriptions de l'éventuel règlement communal concernant les émoluments administratifs et les contributions de remplacement en matière d'aménagement du territoire et des constructions sont réservées.

DEUXIEME PARTIE : PRESCRIPTIONS DES ZONES

PRESCRIPTIONS GENERALES

Article 7

Etapes d'aménagement

Le plan d'affectation des zones définit les étapes d'aménagement pour les zones à bâtir.

Sont classés en première étape, les terrains qui sont largement bâtis ou déjà équipés (équipement de base) au sens de l'article 87 LATeC.

Sont classés en seconde étape, les terrains pour lesquels la réalisation de l'équipement de base est réservée à une étape ultérieure.

Il n'existe pour la commune aucune obligation de prendre en charge l'équipement de ceux-ci. Le Conseil communal peut autoriser les constructions si l'équipement est préfinancé par le requérant.

Les conditions et le moment de la reprise des équipements par la commune doivent être fixés par convention avant l'octroi du permis de construire.

Article 8

Secteurs à prescriptions particulières

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

Article 9

Paysages et autres objets dignes de protection

CD 1, 2, 3, 4, 5, 6*

Le plan des données de bases mentionne les sites et les éléments du paysage (arbres, haies, ruisseaux, etc.) naturels, les bâtiments et autres objets qui sont inscrits dans les recensements et inventaires cantonaux ou inventoriés dans le cadre de l'élaboration du plan d'aménagement local.

Les éléments du paysage mis sous protection par mention au plan d'affectation des zones doivent être entretenus et maintenus aux frais des propriétaires du fonds. Sont réservées les dispositions particulières de la loi sur la protection des biens culturels.(LPBC)

Les arbres et les haies ne peuvent être enlevés que pour des raisons de sécurité, ou en cas de maladie. Dans ce cas, une autorisation spéciale est à requérir auprès du Conseil communal qui peut exiger le remplacement de l'élément enlevé.

* CD: concept directeur de référence mentionné à titre indicatif

Toute construction et transformation importante d'un bâtiment ou modification du terrain doit être soumise au préavis de la Commission cantonale de protection de la nature et du paysage (CCPNP) et à l'OCAT.

Article 10

CD: 14, 15*

Immeubles protégés

Le plan d'affectation des zones indique les immeubles protégés au titre de la conservation des biens culturels. La liste des immeubles protégés est jointe au présent règlement et constitue la fiche de mesures (PAZ) n° 9. Elle indique la valeur de chaque immeuble, conformément à l'art. 48 RLPBC.

Conformément à l'article 22 LPBC, la protection s'étend à l'objet dans son ensemble soit aux structures et éléments extérieurs et intérieurs et le cas échéant aux abords. Les structures et éléments à conserver sont définis en fonction de la valeur de l'immeubles.

- Valeur C
Conservation de la structure de la construction tant intérieure qu'extérieure et des composantes principales du caractère architectural du bâtiment considéré du point de vue de la protection du site.
- Valeur B
En plus de la prescription relative à la valeur C, conservation de l'enveloppe du bâtiment et des éléments essentiels des aménagements intérieurs.
- Valeur A
En plus des prescriptions relatives aux valeurs C et B, conservation des aménagements intérieurs, des revêtements et décors tant intérieurs qu'extérieurs, ainsi que des composantes principales des aménagements extérieurs.

Pour les immeubles situés dans la zone centre de village, la protection s'étend au caractère des aménagements extérieurs, quelle que soit la valeur de l'immeuble.

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

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, le préavis de la Commission des biens culturels est requis. La demande de permis doit être précédée d'une demande préalable au sens de l'article 184 LATeC. Le préavis de la commission des biens culturels est requis.

Lorsque les conditions sont réunies, les travaux de conservation et de restauration relatifs à un immeuble protégé peuvent faire l'objet d'une aide financière de l'Etat selon les dispositions de la loi sur la protection des biens culturels.

Article 11

Périmètres archéologiques

Une demande préalable auprès du Conseil communal, du Service archéologique (SAC) et de l'Office des constructions et de l'aménagement du territoire (OCAT) est obligatoire pour toute nouvelle construction ou modification de bâtiments existant, au sens des règles de police des constructions, ainsi que pour toute modification de l'état actuel du terrain, dans les périmètres archéologiques indiqués au plan des données de base. Il en est de même pour toute intervention sur ou aux abords immédiats d'un objet IVS indiqué au plan des données de base

Dans ces périmètres, le SAC est autorisé à effectuer les sondages et les fouilles nécessaires, conformément aux art. 37 à 40 LPBC. Le préavis du SAC est requis en cas de demande de permis de construire. De plus, certaines dispositions sont réservées, notamment celles des art. 35 LPBC et 63 al. 4 LATeC.

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

Article 12

Bâtiments et installations existants non conformes

Les bâtiments non conformes au caractère de la zone sont soumis aux prescriptions de l'art. 54 LATeC.

J. DTP. 18.9.9

Les installations non conformes ne doivent pas nuire au paysage, ni au site bâti. Le dépôt de véhicules, machines et engins neufs et usagés, font l'objet d'une demande de permis de construire. Sont notamment réservées les dispositions en matière de la protection des eaux.

Article 13

Limites des constructions aux routes, aux haies naturelles, aux rangées d'arbres, aux forêts et aux cours d'eau

CD: 3, 4*

a. Limite aux routes

Conformément à la loi sur les routes, la limite des constructions à celles-ci est considérée comme limite minimale de construction. Dans le cadre d'un plan d'aménagement de détail, les distances aux routes peuvent néanmoins être fixées par la commune de façon obligatoire pour des motifs d'urbanisme ou d'esthétique.

b. Limite aux haies

La distance minimale d'un bâtiment à une haie, une rangée ou un groupe d'arbres, protégés par le plan d'affectation des zones, est fixée à 10.00 mètres, dans la mesure où les prescriptions du plan d'aménagement de détail ne la déterminent pas d'une façon particulière.

c. Limite à la forêt

La distance minimale d'un bâtiment à la limite de la forêt est fixée à 30.00 m, si le plan d'affectation des zones ou un plan d'aménagement de détail ne donne pas d'autres indications.

d. Limite aux cours d'eau

La distance minimale d'un bâtiment à la limite du domaine public d'un cours d'eau est de 20.00 m au minimum.

A moins de 20.00 m, le préavis du service des eaux et endiguement doit être requis.

D'une manière générale, le terrain doit être maintenu dans son état naturel sur une largeur minimale de 5.00 m en retrait du sommet des berges et de la végétation riveraine des cours d'eau.

Aucun aménagement extérieur ne devra être réalisé sur cette largeur qui est également destinée à garantir l'accessibilité au cours d'eau, notamment pour leur entretien.

PRESCRIPTIONS SPECIALES DES ZONES

Article 14

Types de zones

Le territoire communal est divisé en zones, dont les périmètres respectifs sont figurés sur le plan d'affectation des zones.

1. ZCV Zone de centre village
2. ZRMD Zone résidentielle à moyenne densité
3. ZRFD Zone résidentielle à faible densité
4. ZIG Zone d'intérêt général
5. ZEH Zone d'entreposage d'hydrocarbure
6. ZL Zone libre
7. ZPIVS Zone de protection de la grand'route Fribourg-Romont
8. ZPEAU Zone de protection des eaux
9. ZA Zone agricole
10. ZF Aire forestière

Article 15

CD 7, 9, 13, 14, 15, 16, 17*

a. Objectifs

Zone de centre village, ZCV

cf. DTP, 18.8.99

La réglementation relative à cette zone a pour objectifs d'assurer la conservation, la sauvegarde et l'entretien du bâti existant ainsi que d'autoriser le développement linéaire de l'ensemble de la rue principale du village

Ceci a pour conséquences :

- d'autoriser, pour les bâtiments existants dignes d'intérêt, un changement de l'affectation et une occupation du volume disponible pour autant que les caractéristiques architecturales de la construction soient respectées,
- de contraindre toute nouvelle construction à respecter l'esprit des volumes existants dans leurs caractéristiques architecturales (proportions, forme, matériaux, implantation),
- d'interdire toute nouvelle construction de minime importance de type garage extérieur, annexe. Celles-ci pourront être autorisées à l'arrière des bâtiments ou intégrés à leur corps principal,
- de permettre la mixité des fonctions conforme à l'usage du tissu existant. Ceci autorise dans cette zone outre l'habitation et les activités agricoles, les activités de service à vocation publique et les activités artisanales de faible nuisance. L'autorité communale a toute compétence pour préavisier négativement l'installation d'une activité artisanale, si elle ne satisfait pas les objectifs d'urbanisation, même si elle respecte les conditions de protection contre le bruit ou de protection de l'air.
- de garantir l'entretien du bâti existant en définissant des règles favorables pour les cas de rénovation ou transformation,

- de maintenir la structure linéaire en bordure de route principale en autorisant la reconstruction des bâtiments dans le respect des dispositions existantes.

b. Destination

Cette zone est destinée à l'habitation, aux activités de services et commerces, aux exploitations agricoles et aux activités artisanales de faible nuisance.

c. Degré de sensibilité

Le degré de sensibilité III est applicable conformément à l'article 43 de l'OPB.

d. Indice d'utilisation

Pour les transformations ou les rénovations de bâtiments existants, les dispositions de l'art. 57 al. 5 RELATeC sont applicables, pour autant que ces bâtiments figurent à la fiche de mesures (PAZ) n° 8.

Pour les autres constructions, l'indice d'utilisation maximum applicable est de :

$$i = 0.5$$

calculé conformément aux articles 54 à 56 RELATeC.

e. Taux d'occupation

Le taux d'occupation du sol s'élève au maximum à

$$50 \%$$

calculé conformément à l'article 59 RELATeC.

f. Distance aux limites

Sous réserve d'une distance plus grande définie par une limite de construction au sens des articles 115 et ss de la LR, la distance minimale (DL) entre la façade d'un bâtiment et la limite de propriété voisine est de :

$$DL = 6.00 \text{ m}$$

mesurée conformément à l'article 62 RELATeC.

L'augmentation de cette distance est calculée conformément aux articles 63 et 64 RELATeC. Il ne sera octroyé aucune dérogation aux prescriptions de distance à respecter entre construction.

g. Nombre de niveaux, hauteur maximale

Le nombre de niveaux habitables est limité à deux sous la corniche; les combles sont admis comme niveau supplémentaire.

La hauteur maximale totale (HT) admissible est de :

$$HT = 12.00 \text{ m}$$

mesurée conformément à l'article 68 RELATeC.

h. Autres prescriptions

Demande préalable

A l'intérieure de cette zone, toute construction, reconstruction ou transformation doit faire l'objet d'une demande préalable au sens des articles 184 et 185 LArC.

Reconstructions, transformations

Les reconstructions ou transformations modifiant l'état actuel, respecteront le volume, la hauteur, la pente des toits, les matériaux et les couleurs des constructions existantes

L'ordre des constructions ne sera pas modifié.

Constructions nouvelles

Les dispositions de l'article 10 du présent règlement sont réservées.

Les constructions nouvelles auront le volume, la hauteur, la pente des toits, les matériaux et les couleurs analogues aux bâtiments existants, afin de s'harmoniser avec le caractère dominants des bâtiments du village ancien

L'ordre non contigu est obligatoire.

Toitures

a) Aucune ouverture ne sera admise sur le pan, côté rue principale du village. Sur le pan, côté opposé, seules des ouvertures en nombre limité servant à l'éclairage des locaux de distribution seront autorisées. Les ouvertures ne peuvent être que du type de châssis rampants (Velux, par ex.).

Pour les bâtiments dont le mur pignon est parallèle à la rue, aucune ouverture n'est autorisée.

b) Pour les constructions nouvelles, les toitures sont à 2 pans, ou de forme traditionnelle. Les toits à pans inversés sont interdits.

c) Les toitures seront recouvertes de tuiles de terre cuite de teinte naturelle. Les mélanges de teintes sur un même pan sont interdits.

d) La pente sera comprise entre 50 % et 100 % (27 °- 45 °).

e) Le Conseil communal peut autoriser une autre couverture pour autant qu'elle soit compatible avec les constructions voisines et le caractère des lieux.

Les couvertures en tôle, en plastic et en fibro-ciment sont interdites.

f) Les avant-toits sont obligatoires.

Façades

En façade(s) côté rue, les ouvertures existantes seront maintenues dans leur état actuel, ou pour le moins dans leurs dimensions.

Des ouvertures nouvelles, complémentaires, limitées au minimum nécessaire, pourront être prévues dans la façade arrière et dans les murs pignons.

Orientation

Pour toute nouvelle construction ou reconstruction, le faite principal du toit sera parallèle aux courbes de niveau du terrain.

Article 16

CD: 9, 18, 19*

a. Objectifs

Zone résidentielle à moyenne densité, ZRMD

La réglementation de la zone résidentielle à moyenne densité a pour objectifs :

- de garantir la transition entre le village et les secteurs résidentiels à faible densité existants;
- d'assurer une extension de l'urbanisation;
- de favoriser une densification de l'habitation.

b. Destination

Cette zone est destinée aux habitations individuelles groupées et aux activités compatibles.

c. Degré de sensibilité

Le degré de sensibilité II est applicable conformément à l'article 43 de l'OPB.

d. Indice d'utilisation

L'indice d'utilisation maximum applicable est de :

$$i = 0.35$$

calculé conformément aux articles 54 à 56 RELATeC.

e. Taux d'occupation

Le taux d'occupation du sol s'élève au maximum à :

$$35 \%$$

calculé conformément à l'article 59 RELATeC.

f. Distance aux limites

Sous réserve d'une distance plus grande définie par une limite de construction au sens des articles 115 et ss de la LR, la distance minimale (DL) entre la façade d'un bâtiment et la limite de propriété voisine est de :

$$DL = 5.00 \text{ m}$$

mesurée conformément à l'article 62 RELATeC.

L'augmentation de cette distance est calculée conformément aux articles 63 et 64 RELATeC. cf. DTP . 18.8.9

**g. Nombre de niveaux,
Hauteur maximale**

Le nombre de niveaux habitables est limité à deux sous la corniche; les combles sont habitables sur un seul niveau.

La hauteur maximale totale (HT) admissible est de :

$$HT = 10.00 \text{ m}$$

mesurée conformément à l'article 68 RELATeC.

h. Autres prescriptions

Ordre des constructions

L'ordre non contigu est obligatoire. Les habitations individuelles groupées sont soumises aux règles de l'ordre non contigu.

Les unités d'habitation individuelles groupées, seront édifiées simultanément.

Orientation des constructions, toiture

Pour des raisons d'intégration au site bâti ou naturel, l'orientation du faîte principal sera parallèle aux routes existantes.

i. Secteurs à prescriptions particulières

Le secteur n° 2 est soumis à l'obligation d'établir un PAD sous forme de plan de groupement selon les prescriptions indiquées à la fiche de mesures n° 11.

La ferme existante dans la zone n'est pas soumise au respect de l'indice d'utilisation en application de l'art. 57 al 5 RELATeC, conformément à la mention figurant à la fiche de mesure n° 8.

Article 17

CD: 7, 8, 9, 11, 12, 19*

a. Objectifs

Zone résidentielle de faible densité, ZRFD

La réglementation de la zone résidentielle à faible densité a pour objectifs :

- de garantir les droits à bâtir exercés depuis la dernière légalisation des zones;
- d'assurer une extension de l'urbanisation

b. Destination

Cette zone est destinée aux habitations individuelles, individuelles groupées et aux activités compatibles.

c. Degré de sensibilité

Le degré de sensibilité II est applicable conformément à l'article 43 de l'OPB.

d. Indice d'utilisation

L'indice d'utilisation maximum applicable est de :

cf. DTP . 18.8.99

$$i = 0.25$$

calculé conformément aux articles 54 à 56 RELATeC.

e. Taux d'occupation

Le taux d'occupation du sol s'élève au maximum à :

$$25 \%$$

calculé conformément à l'article 59 RELATeC.

f. Distance aux limites

Sous réserve d'une distance plus grande définie par une limite de construction au sens des articles 115 et ss de la LR, la distance minimale (DL) entre la façade d'un bâtiment et la limite de propriété voisine est de :

$$DL = 5.00 \text{ m}$$

mesurée conformément à l'article 62 RELATeC.

L'augmentation de cette distance est calculée conformément aux articles 63 et 64 RELATeC.

cf NTP. 13.3.55

**g. Nombre de niveaux,
Hauteur maximale**

Le nombre de niveaux habitables est limité à deux sous la corniche; les combles ou les attiques ne sont autorisés que dans les constructions ne comprenant qu'un rez-de-chaussée. Ils sont habitables sur un seul niveau.

La hauteur maximale totale (HT) admissible est de :

$$HT = 9.50 \text{ m}$$

mesurée conformément à l'article 68 RELATeC.

h. Autres prescriptions

Ordre des constructions

L'ordre non contigu est obligatoire. Les habitations individuelles groupées sont soumises aux règles de l'ordre non contigu.

Les unités d'habitation individuelles comportant plusieurs logements ainsi que les unités d'habitation individuelles groupées, seront édifiées simultanément.

Orientation des constructions, toiture

Pour des raisons d'intégration au site bâti ou naturel, l'orientation du faite principal sera parallèle au courbes de niveau du terrain.

secteur à prescriptions particulières

Le secteur n° 1 "les portes de Lussy" fait l'objet d'une fiche de mesure (PAZ) n° 10

Le secteur n° 4 "les balcons de Lussy" fait l'objet d'une fiche de mesure (PAZ) n° 6

Le secteur n°3 "le Quartz" à fait l'objet d'un plan d'aménagement de détail approuvé par le Conseil d'Etat le 11. septembre 1979. Son périmètre est modifié selon la mention figurant au plan d'affectation des zones.

Article 18

CD: 7, 14, 15, 16,17*

a. Objectifs

Zone d'intérêt général , ZIG

Les objectifs poursuivis par la réglementation de la zone d'intérêt général sont les suivants :

- permettre le maintien, la rénovation et l'extension des bâtiments et installations publiques existantes
- autoriser le développement de nouvelles structures à vocation publique.

b. Destination

Cette zone est destinée aux bâtiments et installations publiques ou semi-publiques, ainsi qu'à leurs espaces extérieurs (école, église, administration, équipements de sport et jeux, place, aire de stationnement etc.).

c. Degré de sensibilité

Le degré de sensibilité III est applicable conformément à l'article 43 de l'OPB.

d. Indice d'utilisation

Le coefficient de masse maximum admissible est de :

$$i (v) = 2 \text{ m}^3/\text{m}^2$$

au sens de l'article 57, al. 4 RELATeC.

e. Distance aux limites

Sous réserve d'une distance plus grande définie par une limite de construction au sens des articles 115 et ss de la LR, la distance minimale (DL) entre la façade d'un bâtiment et la limite de propriété voisine est de :

$$DL = 6.00 \text{ m}$$

mesurée conformément à l'article 62 RELATeC.

L'augmentation de cette distance est calculée conformément aux articles 63 et 64 RELATeC.

cf. DTP 12.3.99

f. Hauteur maximale

La hauteur maximale totale (HT) admissible est de :

$$HT = 12.00 \text{ m}$$

mesurée conformément à l'article 68 RELATeC.

g. Autres prescriptions

Permis d'implanter

Toute demande de permis de construire doit être précédée d'une demande de permis d'implantation au sens de l'article 185 LATeC qui doit permettre de définir les règles de construction applicables selon les objectifs de protection de la silhouette générale du village.

Qualité architecturale

Considérant l'effet important qu'aura la construction sur le site en raison de sa situation, les constructions doivent répondre à des exigences de qualité architecturale accrue au sens de l'article 155 LATeC

Article 19

CD: 22*

a. Objectifs

Zone d'entreposage d'hydrocarbure, ZEH

L'objectif poursuivi par le développement de cette zone est le suivant:

- consacrer l'affectation et l'occupation en cours afin d'en assurer la poursuite, en relation avec le maintien des activités existantes sur le territoire de la commune voisine.

b. Destination

Cette zone est réservée aux constructions de stockage relatives aux activités existantes. Toute nouvelle construction, dont la destination serait différente, est interdite.

c. Degré de sensibilité

Le degré de sensibilité n'est pas applicable.

d. Autres prescriptions

Construction, reconstruction

Toute nouvelle construction est interdite. En cas de destruction de la citerne existante, seule sa reconstruction pourra être autorisée au maximum dans les volumes actuels.

Arborisation, espaces verts

La plantation de rideaux d'arbres le long des voies publiques et des limites de propriétés voisines est obligatoire, ainsi que leur entretien. Le Conseil communal peut fixer les essences à utiliser. Dans la mesure du possible, le quart de la surface de la parcelle doit être aménagé en surface verte, elle ne pourra être utilisée comme dépôt.

Cessation d'activité

En cas de cessation d'activité, les constructions existantes devront en outre disparaître et les terrains devront être restitués à l'agriculture.

Article 20

CD: 3, 18*

a. Objectifs

Zone libre ZL

Le but de la zone libre est de réserver des espaces libres de construction afin de protéger les approches du centre village et de former une articulation entre les secteurs résidentiels récents et le village ancien.

b. Destination

Cette zone est principalement destinée à la sauvegarde d'un espace de verdure. Le verger existant doit être maintenu.

c. Prescriptions particulières

La zone libre est frappée d'une interdiction de bâtir.

Le Conseil communal peut fixer, dans le respect de l'objectif précité des prescriptions particulières de cas en cas pour l'aménagement et l'entretien de la zone.

cf DTP
18.8.93

Article 21

Zone de protection de la grand'route Fribourg-Romont, ZPIVS.

a. Objectifs

Le présent article a pour objectif d'instaurer des mesures de sauvegarde de la grand' route Fribourg-Romont, de valeur nationale, ainsi que de définir les modalités de conservation et d'entretien qui lui sont applicables.

b. Destination

La présente zone est destinée à assurer la mise sous protection, sous forme conservatoire, des éléments de tracé, d'infrastructures, de superstructures et du paysage routier relatifs aux objets IVS n° 69 - 135 - 136.

c. Mesures de conservation et d'entretien

La fiche de mesures (PAZ) n° 12 précise les mesures de conservation et d'entretien aptes à assurer la sauvegarde des objets IVS précités.

L'entretien de ces objets se fera dans les règles de l'art afin d'en garantir une utilisation adaptée et d'en maintenir la substance.

d. Prescriptions particulières

Les objets mis sous protection par la présente réglementation ne peuvent être ni modifiés, ni bâtis sans l'autorisation de la Direction des travaux publics, accordée sur la base d'un examen préalable effectué par le Service archéologique cantonal au sens de l'article 184 LATeC.

cf DTP
18.8.93

Sont en outre réservées les dispositions de l'art. 64 al. 4 LATeC.

Article 22

Zone de protection des eaux, ZPEAU

a. Destination

Cette zone est destinée à protéger un site de captage d'eau potable.

b. Règles particulières

Le règlement sur la zone de protection "S" du captage de " La Côte" approuvé par le Conseil d'Etat le 21 janvier 1992 est applicable dans la

mesure où il délimite la zone de manière précise et fixe les conditions de sa protection, de son entretien et de son usage.

Article 23

CD: 1, 2, 6, 21*

a. Destination

Zone agricole, ZA

Cette zone est réservée à l'exploitation, à la production, à l'entreposage et à la transformation des produits agricoles, horticoles ou viticoles, de même qu'à des exploitations d'élevage et d'engraissement, ainsi qu'aux bâtiments et installations nécessaires.

b. Degré de sensibilité

Le degré de sensibilité III est applicable conformément aux dispositions de l'article 43 de l'OPB.

c. Permis de construire

Conformément à l'article 59 LATeC, 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 une autorisation spéciale de la Direction des Travaux Publics.

Constructions et installations nouvelles

Seuls sont autorisés les bâtiments agricoles nécessaires à l'exploitation, le logement de l'exploitant, ainsi que celui des personnes occupées principalement à l'exploitation, dans la mesure où la nature et la dimension de celles-ci justifient leur implantation en zone agricole.

De plus, hors des zones à bâtir, seuls les bâtiments et installations dont l'implantation est imposée par leur destination peuvent justifier, si aucun intérêt prépondérant ne s'y oppose, l'octroi d'une dérogation à l'interdiction de construire.

Changement d'affectation, rénovation, transformation, agrandissement et reconstruction d'installations

La transformation à des fins d'habitation d'un bâtiment ne peut être autorisée que dans la mesure où ce dernier est déjà affecté en tout ou partie à l'habitation; et à condition que le volume habitable existant ne soit pas considérablement augmenté.

Le changement de destination total ou partiel, à des fins d'habitation, d'activités artisanales ou commerciales, de constructions telles que hangars agricoles, fenils, granges isolées ou cabanes forestières, n'est pas autorisé. Une exception à cette règle peut être admise uniquement pour l'aménagement de bâtiments dont le maintien est souhaitable dans l'intérêt général.

La reconstruction d'un bâtiment habité, qui est vétuste ou détruit par force majeure, est admise au même endroit, pour la même destination et dans des dimensions analogues, pour autant que les exigences majeures de l'aménagement du territoire ne s'y opposent pas et que la reconstruction soit entreprise dans un délai de trois ans dès sa démolition. Cette possibilité de reconstruire ne s'applique pas aux bâtiments inutilisables ou menaçant ruine.

d. Prescriptions particulières

Intégration

Les constructions ou transformations autorisées doivent s'intégrer au paysage et au site bâti par leur architecture, forme de toit, volume, matériaux, couleurs; il en va de même pour leurs abords.

De cas en cas, le Conseil communal peut, en tenant compte des exigences techniques d'une exploitation rationnelle, imposer des prescriptions spéciales concernant l'emplacement et l'intégration des constructions.

Nuisances

La réalisation des constructions ou transformations ne doit pas provoquer de nuisances, au sens de l'OPB et de l'Opair, aux zones voisines ou aux bâtiments existants.

Les dispositions de la LPE et ses ordonnances sont applicables.

Frais d'équipement

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

Demande préalable

Tout projet de construction, d'agrandissement ou de transformation d'un bâtiment, fait l'objet d'une demande préalable au sens de l'article 184 LATeC.

Article 24

Zone forestière, ZF

La zone forestière est délimitée et protégée conformément à la législation sur les forêts.

TROISIEME PARTIE : POLICE DES CONSTRUCTIONS ET AUTRES PRESCRIPTIONS

Article 25

Champ d'application et réglementation complémentaire

Toutes les constructions, installations et aménagements doivent être conformes aux prescriptions de police de la LATeC et du RELATeC. Au surplus les règles communales suivantes sont applicables.

Article 26

Stationnement des véhicules

a. Nombre de places exigées Dans les zones résidentielles, il sera aménagé une place et demi de stationnement par logement, studio ou chambre indépendante. Le nombre de places à réaliser sera arrondi à l'unité supérieure.

Lors de la réalisation de constructions, le Conseil communal peut exiger des places supplémentaires.

b. USPR

Les normes de l'Union Suisse des Professionnels de la Route (VSS = SN 640.601 a) sont en outre applicables en ce qui concerne le nombre de places de stationnement pour d'autres constructions, ainsi que pour les exigences techniques concernant la construction des places de stationnement.

c. places pour visiteurs

Le Conseil communal peut exiger des places de stationnement supplémentaires pour visiteurs, livreurs, etc.

d. autres prescriptions

Le Conseil communal se réserve le droit d'exiger en tout temps l'adaptation du nombre de places de stationnement conformément aux directives, en cas de changement d'utilisation ou si le nombre de places existant s'avère insuffisant.

Le Conseil communal peut fixer la proportion des places de stationnement souterraines. Les toitures des garages souterrains doivent être couvertes de 50 cm de terre végétale et aménagées en surfaces vertes, en places de stationnement ou en places de jeux.

e. taxe contributive

Si le propriétaire se trouve dans l'impossibilité de réaliser les places de stationnement nécessaires, il sera astreint à payer à la commune une contribution qui sera fixée par les prescriptions du règlement communal concernant les émoluments administratifs et les contributions de remplacement en matière d'aménagement du territoire et des constructions. Cette contribution ne donne pas droit à l'utilisation exclusive des places de stationnement.

Article 27

CD: 3*

a. Exécution

Aménagements extérieurs

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.

b. Plantations

CD: 3*

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

La construction d'une habitation individuelle nécessite la plantation d'un arbre par tranche ou fraction de 250 m² de surface de parcelle, au minimum. Cette norme est applicable pour chaque unité d'un groupement d'habitations individuelles groupées.

La construction d'une habitation collective nécessite la plantation d'un arbre par appartement.

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

Un plan d'arborisation doit être présenté lors de la construction d'un groupe d'habitations ou dans le cadre d'un plan d'aménagement de détail.

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

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

En outre, les dispositions des articles 94 et ss de la loi sur les routes du 15 décembre 1967 sont applicables:

- haies vives, distance aux routes: 1,50 m
- hauteur maximum: 0.90 m
- arbres, distance aux routes: 5,00 m

c. Modification de la topographie

D'une façon générale, seules des modifications mineures de la topographie du terrain naturel sont tolérées (configuration, pentes).

En terrain plat ou à faible pente, le niveau du terrain aménagé pourra être abaissé ou surélevé de 1,00 m au maximum par rapport au terrain naturel.

L'article 22 RELATeC est réservé.

Les nouveaux "modelés" du terrain seront "naturels" et s'intégreront sans accident abrupt (talus important, plate-forme excessive) à la topographie d'ensemble.

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

Article 28

Prescriptions relatives aux cours d'eau

a. Sécurité

Les constructions et aménagements en bordure des cours d'eau doivent être réalisés à des niveaux suffisamment élevés, de manière à ne pas être menacés d'inondation.

En cas d'évacuation d'eaux claires de sous-sols (par exemple rampe d'accès ou escalier extérieurs) Dans les cours d'eau, le risque de refoulement doit être contrôlé.

Le cas échéant, des mesures de sécurité doivent être prises (par exemple, clapet de non retour combiné avec une installation de pompage).

b. Eaux pluviales

L'évacuation des eaux pluviales des constructions et aménagements doit être conforme aux dispositions communales en matière d'évacuation des eaux.

Il s'agit, notamment, par des mesures appropriées, de limiter ou compenser l'imperméabilisation du sol et ses effets sur le régime d'écoulement et l'équilibre physique des cours d'eau auxquels les eaux pluviales aboutissent.

Article 29

Autres prescriptions

a. Ordures

Le Conseil communal fixe les endroits et installations nécessaires au ramassage collectif des ordures, conformément au règlement communal sur l'enlèvement des ordures ménagères et autres déchets.

b. Antennes

Une seule antenne de radio et de télévision est admise par construction.

Le Conseil communal peut imposer une seule antenne pour plusieurs constructions ou pour un quartier.

La pose d'une antenne extérieure est soumise à autorisation du Conseil communal. Font l'objet de l'autorisation, la localisation, la dimension et la couleur de l'antenne.

Lors de l'installation d'une antenne collective, le Conseil communal peut imposer, dans certains secteurs, la suppression des antennes existantes.

c. Collecteurs solaires

Les collecteurs solaires pourront être autorisés pour autant qu'ils soient bien intégrés, du point de vue de l'architecture et de la construction, dans le toit, la façade et l'environnement construit. A cet

égard, il importe de satisfaire à des exigences architecturales particulièrement élevées lorsqu'il s'agit de bâtiments anciens.

d. Camping

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

e. Parcelles non bâties

Les parcelles non bâties à l'intérieur des zones constructibles doivent être entretenues dans un état convenable.

f. Matériaux, couleurs

Les matériaux de construction, revêtement extérieur, teinte des enduits et peintures sont soumis à l'approbation du Conseil communal.

QUATRIEME PARTIE : DISPOSITIONS PENALES

Article 30

Contraventions

Les contrevenants aux présentes dispositions sont passibles de sanctions prévues à l'art. 199 LARteC.

CINQUIEME PARTIE : DISPOSITIONS FINALES

Article 31

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'article 10, point f, modifié de la loi du 25 septembre 1980 sur les communes.

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

Article 32

Expertises

Pour l'examen des plans d'aménagement de détail et des demandes de permis de construire, le Conseil communal est autorisé à mandater des spécialistes. Les frais sont à la charge du maître de l'oeuvre conformément au règlement communal relatif aux émoluments administratifs et contributions de remplacement en matière d'aménagement du territoire et de constructions; celui-ci doit en être préalablement informé par écrit.

Article 33

Conformité du projet avec les objectifs du PAL

Le Conseil communal peut préavisser négativement un permis de construire si le projet, bien que réglementaire, compromet l'esthétique et les objectifs du présent plan d'aménagement local.

Article 34

Certificat de conformité

Le certificat de conformité, établi aux frais du propriétaire par l'auteur du projet, par une autre personne qualifiée au sens des articles 186 et suivants LATeC ou par la commune, atteste que la construction réalisée est conforme aux plans approuvés et aux conditions d'octroi du permis.

Ce certificat doit être accompagné d'une déclaration d'un géomètre officiel attestant que l'ouvrage est construit conformément au plan de situation et que l'abornement et les points fixes de mensuration ont été, le cas échéant, remis en état.

Le certificat doit être remis à la commune, à l'OCAT et à la préfecture, avant l'octroi du permis d'occuper.

Article 35**Abrogation**

Sont abrogées, dès l'entrée en vigueur du présent règlement, toutes les dispositions qui lui sont contraires, le plan d'affectation des zones et le règlement communal d'urbanisme approuvés le 2 juin 1981 et leur modification approuvée le 26 février 1991, ainsi que le plan d'attribution des degrés de sensibilité approuvé le 28 avril 1992.

Article 36**Entrée en vigueur**

Le présent règlement entre en vigueur dès son approbation par la Direction des travaux publics.