

**COMMUNE DE
LA FOLLIAZ**

**SECTEUR
VILLARIMBOUD**

**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 Secteurs à prescriptions particulières.....	6
Article 8 Paysages et autres objets dignes de protection.....	6
Article 9 Immeubles protégés.....	6
Article 10 Périmètres archéologiques	7
Article 11 Bâtiments et installations existants non conformes.....	8
Article 12 Limites des constructions aux routes, aux haies naturelles, aux rangées d'arbres, aux forêts, et aux cours d'eau.....	8
PRESCRIPTIONS SPECIALES DES ZONES	9
Article 13 Types de zones.....	9
Article 14 Zone de centre village A, ZCV A	9
Article 15 Zone de centre village B, ZCV B	11
Article 16 Zone résidentielle à moyenne densité , ZRMD	13
Article 17 Zone résidentielle à faible densité , ZRFD	15
Article 18 Zone artisanale , ZACT	16
Article 19 Zone d'intérêt général , ZIG	17
Article 20 Zone d'élevage de chevaux	18
Article 21 Zone libre, ZL.....	20
Article 22 Zone de protection des eaux, ZPEAU.....	20
Article 23 Zone de protection de la tourbière, ZP	20
Article 24 Zone agricole, ZA	21
Article 25 Zone forestière.....	22
TROISIEME PARTIE : POLICE DES CONSTRUCTIONS ET AUTRES PRESCRIPTIONS	23
Article 26 Champ d'application et réglementation complémentaire.....	23
Article 27 Stationnement des véhicules.....	23
Article 28 Aménagements extérieurs.....	23
Article 29 Prescriptions relatives aux cours d'eau.....	25
Article 30 Autres prescriptions.....	25

QUATRIEME PARTIE : DISPOSITIONS PENALES..... 26

Article 31 Contraventions..... 26

CINQUIEME PARTIE : DISPOSITIONS FINALES..... 27

Article 32 Emoluments..... 27

Article 33 Expertises..... 27

Article 34 Conformité du projet avec les objectifs du PAL..... 27

Article 35 Certificat de conformité 27

Article 36 Abrogation..... 28

Article 37 Entrée en vigueur..... 28

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.

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), le règlement du 7 décembre 1992 d'exécution de la loi sur les routes (RELR) 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 :

1. le dossier directeur, comprenant:
 - les concepts directeurs
 - le schéma de structuration
 - Les fiches de mesures (PD)(à titre indicatif)
2. 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)
3. les tableaux de contrôle, comprenant:
 - l'aperçu de l'état de l'équipement
 - le calcul de capacité théorique des zones
 - le tableau des surfaces agricoles.

Article 3

Nature juridique

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

Le dossier directeur (concept directeur, 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

Déroghations

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, et sur recommandation de la commission d'aménagement, 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

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 8

Paysages et autres objets dignes de protection

* CD: 2, 3, 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)

Sur l'ensemble du territoire communales, les arbres isolés, les bosquet et les haies vives ne peuvent être enlevés que pour des raisons de sécurité, ou en cas de maladie. Dans ce cas, une autorisation d'abattage est à requérir auprès du Conseil communal qui peut exiger le remplacement de l'élément enlevé.

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 9

Immeubles protégés

* CD: 24

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° 6. 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 10

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)

Le plan d'affectation des zones indique les chemins historiques protégés au titre de la conservation des biens culturels. La liste des chemins historiques protégés, d'importance nationale, est jointe au présent règlement et constitue la fiche de mesures (PAZ) n° 8. Elle

indique la nature de chaque chemin et précise les mesures conservatoires et d'aménagement qu'il y a lieu de prendre pour leur sauvegarde.

Article 11

Bâtiments et installations existants non conformes

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

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 12

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

* CD: 3

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 15.00 mètres, dans la mesure où les prescriptions d'un 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 13

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 A Zone de centre village A
2. ZCV B Zone de centre village B
3. ZRMD Zone résidentielle à moyenne densité
3. ZRFD Zone résidentielle à faible densité
4. ZACT Zone artisanale
5. ZIG Zone d'intérêt général
6. Zone d'élevage de chevaux
7. ZL Zone libre
6. ZPEAU Zone de protection des eaux
7. ZP Zone de protection de la tourbière
8. ZA Zone agricole
9. ZF Zone forestière

Article 14

* CD: 7, 17, 22, 23, 24

a. Objectifs

Zone de centre village A, ZCV A

La réglementation relative à cette zone a pour objectifs d'assurer la conservation de la substance historique et du caractère du village, de permettre sa sauvegarde dans le développement de l'ensemble de la commune et en facilitant la rénovation ou, cas échéant, la reconstruction des bâtiments en respectant le principe de l'intégration architecturale de chaque bâtiment à l'ensemble bâti.

En conséquence, un certain nombre de contraintes spécifiques s'imposent :

- autoriser, pour les bâtiments existants, un changement d'affectation et une occupation du volume disponible pour autant que les caractéristiques architecturales de la construction soient respectées,
- interdire toute nouvelle construction. Des constructions de minime importance de type garage extérieur, annexe, pourront être autorisées à l'arrière des bâtiments ou intégrés à leur corps principal,
- maintenir la structure linéaire en bordure de route principale en autorisant la reconstruction des bâtiments dans le respect des dispositions existantes.

* CD: Concept(s) Directeur(s) de référence mentionné(s) à titre indicatif

- 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

b. Destination	Cette zone est destinée à l'habitation, aux exploitations agricoles et aux activités de services.
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 qu'ils figurent à la fiche de mesure n°7.
e. Autres prescriptions	<p>Demande préalable</p> <p>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 LATeC.</p> <p>Reconstructions, transformations</p> <p>Les dispositions de l'article 9 du présent règlement sont réservées.</p> <p>Les bâtiments seront dans la mesure du possible maintenus dans leur architecture, style et ornementation.</p> <p>Les reconstructions ou transformations modifiant l'état actuel, respecteront le volume, la hauteur, la forme et la pente des toits, les matériaux et les couleurs des constructions existantes</p> <p>L'ordre des constructions ne peut être modifié.</p> <p>Constructions nouvelles</p> <p>Aucune construction nouvelle ne sera autorisée dans cette zone.</p> <p>Sont réservées les constructions de minime importance au sens des dispositions de la litt. a du présent article.</p> <p>Distances aux limites</p> <p>Des limites de construction modulées aux routes sont proposées par un schéma de principe, ayant valeur de directives communales, objet de la fiche de mesure n° 3.</p>
f. Règles particulières de construction	<p>Toitures</p> <p>a) Aucune ouverture ne sera admise sur le pan, côté rue principale du village. Sur le pan, côté opposé, seules des ouvertures en nombre</p>

limité servant à l'éclairage des locaux de distribution seront autorisées. Les ouvertures ne peuvent être que du type "fenêtre de toiture" (Velux, par ex.).

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

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

c) 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 Fibrociment sont interdites.

d) Les avant-toits existants seront maintenus dans leurs dimensions et leur état actuel.

Pour les reconstructions, les avant-toit en saillie 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 (sauf dans le cas de mur pignon parallèle à une rue).

En cas de reconstruction, la composition des façades respectera des proportions en harmonie avec celles des bâtiments voisins.

Combles

Une occupation des combles est autorisée. Seules des ouvertures dans le mur pignon sont autorisées. Sont réservées les prescriptions précitées, relatives aux murs pignons.

g. Secteur à prescriptions particulières

La fiche de mesures n° 5 précise les objectifs et les conditions d'aménagement de la zone de centre village et en particulier les abords de la rue principale.

Article 15

* CD: 7, 13, 17, 21, 24

a. Objectifs

Zone de centre village B, ZCV B

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 une densification linéaire de l'ensemble.

Ceci a pour conséquences :

- d'autoriser, pour les bâtiments existants, un changement de l'affectation et une occupation du volume disponible pour autant que les caractéristiques architecturales de la construction soient respectées,

- de garantir l'entretien du bâti existant en définissant des règles favorables pour les cas de rénovation ou transformation,
- de contraindre toute nouvelle construction à respecter l'esprit des volumes existants dans leurs caractéristiques architecturales (proportions, forme, matériaux, implantation),
- 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 artisanales de faible nuisance. L'autorité communale a toute compétence pour préavis 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.

b. Destination	Cette zone est destinée à l'habitation, aux exploitations agricoles et aux activités artisanales de faibles nuisances (bruit, odeur).
c. Dispositions applicables	Cette zone est régie par les règles de l'art 14 du présent RCU, complétées par les dispositions suivantes.
d. Indice d'utilisation	<p>Pour les nouvelles constructions ou l'extension des volumes existants, l'indice d'utilisation maximum applicable est de:</p> $i = 0,5$ <p>calculé conformément aux articles 54 à 56 RELATeC.</p>
e. Taux d'occupation	<p>Le taux d'occupation du sol s'élève au maximum à</p> 50% <p>calculé conformément à l'article 59 RELATeC.</p>
f. Distance aux limites	<p>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 :</p> $DL = 5.00 \text{ m}$ <p>mesurée conformément à l'article 62 RELATeC.</p> <p>L'augmentation de cette distance est calculée conformément aux articles 63 et 64 RELATeC.</p>
g. Nombre de niveaux, hauteur maximale	<p>Le nombre de niveaux habitables est limité à deux sous la corniche; les combles ou les attiques sont admis comme niveau supplémentaire.</p> <p>La hauteur maximale totale (HT) admissible est de :</p>

HT =10.00 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 LATeC.

Constructions nouvelles

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 dominant des bâtiments du village ancien

L'ordre non contigu est obligatoire.

Toitures

a) Les toitures sont à 2 pans, ou de forme traditionnelle. Les toits à pans inversés sont interdits.

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

c) Les avant-toits en saillie sont obligatoires.

Article 16

* CD: 13, 24

a. Objectifs

Zone résidentielle à moyenne densité , ZRMD

La zone résidentielle à moyenne densité poursuit plusieurs objectifs convergents:

- une extension de l'urbanisation doit être assurée afin de répondre à la demande de logements collectifs,
- une utilisation judicieuse de la zone à bâtir doit être favorisée.

b. Destination

Cette zone est destinée aux habitations collectives. Des activités compatibles avec l'habitation sont tolérées.

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 :

$$i = 0.40$$

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. **Distances aux limites** Sous réserve d'une distance plus grande, définie par une limite de construction au sens des articles 115 et ss de la Loi sur les routes (LR), la distance minimale (DL) entre la façade d'un bâtiment et la limite de propriété voisine est de :
- DL = 6.00 m
- mesurée conformément à l'article 62 RELATeC.
- L'augmentation de cette distance est calculée conformément aux articles 63 et 64 RELATeC.
- g. **Hauteurs maximales** La hauteur maximale totale admissible (HT) est de :
- HT = 12.00 m
- mesurée conformément à l'article 68 RELATeC.
- h. **Autres prescriptions particulières**
- Ordre des constructions**
- L'ordre non contigu est obligatoire.
- Toitures**
- En règle générale, les toitures sont à deux ou quatre pans, ou de forme traditionnelle; les toits à pans inversés sont interdits.
- Les toitures sont recouvertes de tuiles en terre cuite naturelle ou brune.
- Le Conseil communal peut autoriser une autre forme de toiture et une autre couverture pour autant qu'elle soit compatible avec les constructions voisines et le caractère des lieux.
- Les couvertures en tôle sont interdites.
- La pente minimale des toitures sera 50% (27°).
- Arborisation**
- Les dispositions de l'article 28 du règlement sont applicables.
- Le Conseil communal se réserve le droit d'interdire certaines plantations pour des raisons de protection (vue, etc.).
- i. **Secteurs à prescriptions particulières** Le fiche de mesures n° 9 précisent les objectifs et principes d'aménagement pour le secteur "la Croix".

Article 17

* CD: 13

Zone résidentielle à faible densité , ZRFD

- a. Objectifs
- 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 mesurée de l'urbanisation;
- b. Destination
- Cette zone est destinée aux habitations individuelles, 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 :
- $$i = 0.25$$
- 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 :
- $$DL = 4.00 \text{ m}$$
- mesurée conformément à l'article 62 RELATeC.
- L'augmentation de cette distance est calculée conformément aux articles 63 et 64 RELATeC.
- g. Hauteur maximale
- La hauteur maximale totale (HT) admissible est de :
- $$HT = 8.00 \text{ m}$$
- mesurée conformément à l'article 68 RELATeC.
- La hauteur maximale à l'intersection de la façade et de la toiture (h) est de :
- $$h = 6.50 \text{ m}$$

mesurée conformément à l'article 69 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'insertion dans un site bâti ou naturel, le Conseil communal peut imposer l'orientation du faîte principal, ainsi qu'une forme ou des matériaux particuliers de toiture.

Habitations individuelles groupées - PAD obligatoire

Les habitations individuelles groupées sont autorisées, conformément à l'article 53 RELATeC, sur la base d'un plan d'aménagement de détail.

i. Secteurs à prescriptions particulières

Le secteur "le Pelleret" a fait l'objet d'un plan d'aménagement de détail approuvé le 28 mai 1990.

Article 18

* CD: 5, 9, 20

a. Objectifs

Zone artisanale , ZACT

Les objectifs poursuivis par le développement de cette zone sont les suivants :

- favoriser la création d'emplois sur le territoire communal en délimitant des secteurs réservés aux activités;
- consacrer les activités en cours afin d'en assurer la poursuite;
- assainir les secteurs concernés et leurs abords;

b. Destination

Cette zone est destinée aux activités artisanales et aux petites entreprises. D'autres bâtiments à destination différente sont interdits.

c. Degré de sensibilité

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

d. Indice d'utilisation coefficient de masse

Le coefficient de masse maximal admissible est de :

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

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

e. Taux d'occupation	<p>Le taux d'occupation du sol s'élève au maximum à 50%, calculé conformément à l'article 59 RELATeC.</p>
f. Distance aux limites	<p>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 :</p> <p style="text-align: center;">$DL = 5.00 \text{ m}$</p> <p>mesurée conformément à l'article 62 RELATeC.</p> <p>L'augmentation de cette distance est calculée conformément aux articles 63 et 64 RELATeC.</p>
g. Hauteur maximale	<p>La hauteur maximale totale (HT) admissible est de :</p> <p style="text-align: center;">$HT = 10.00 \text{ m}$</p> <p>mesurée conformément à l'article 68 RELATeC.</p> <p>La hauteur maximale à l'intersection de la façade et de la toiture (h) est de :</p> <p style="text-align: center;">$h = 6.00 \text{ m}$</p> <p>mesurée conformément à l'article 69 RELATeC.</p>
h. Autres prescriptions	<p>Ordre des constructions</p> <p>L'ordre non contigu est obligatoire.</p> <p>Espaces verts</p> <p>Le 25% au minimum de la surface des parcelles sera aménagé en surface verte; celle-ci ne pourra pas être utilisée comme dépôt ou à des fins de stationnement.</p> <p>Toiture, façades, couleurs et matériaux</p> <p>Le choix des teintes et des matériaux de revêtement (façades et toitures) sera soumis pour accord au Conseil communal.</p>
Article 19	Zone d'intérêt général , ZIG
* CD: 22	
a. Objectifs	<p>Les objectifs poursuivis par la réglementation de la zone d'intérêt général sont les suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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, cimetière, administration, équipements de sport et jeux, aire de stationnement, etc.).

c. Degré de sensibilité Le degré de sensibilité II 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 :

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

mesurée conformément à l'article 62 RELATeC.

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

f. Hauteur maximale La hauteur maximale totale (HT) admissible est de :

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

mesurée conformément à l'article 68 RELATeC.

Article 20

Zone d'élevage de chevaux, ZE

a. Objectifs L'objectif est de permettre à l'exploitant d'un élevage de chevaux d'exercer son activité dans des conditions adaptées à son activité, tout en préservant les habitants contre les nuisances éventuelles liées à cette activité. La réglementation doit permettre de maintenir les constructions existantes mais également, d'autoriser les aménagements nécessaires au développement de cette activité.

b. Destination Cette zone est réservée à un élevages de chevaux avec place d'entraînement Seuls sont autorisés, les bâtiments et installations nécessaires à ce type d'exploitation. Toute autre activité est interdite. Les élevages avicoles et porcins sont interdits dans cette zone.

c . Degré de sensibilité	Le degré de sensibilité III est applicable conformément à l'article 43 de l'OPB.
d . Indice d'utilisation	<p>L'indice d'utilisation maximum applicable est de :</p> $i = 0.5$ <p>calculé conformément aux articles 54 à 56 RELATeC.</p>
e . Taux d'occupation	<p>Le taux d'occupation du sol s'élève au maximum à :</p> 50% <p>calculé conformément à l'article 59 RELATeC.</p>
f . Distance aux limites	<p>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 :</p> $DL = 5.00 \text{ m}$ <p>mesurée conformément à l'article 62 RELATeC.</p> <p>L'augmentation de cette distance est calculée conformément aux articles 63 et 64 RELATeC.</p>
g . Nombre de niveaux, Hauteur maximale	<p>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.</p> <p>La hauteur maximale totale (HT) admissible est de :</p> $HT = 10.00 \text{ m}$ <p>mesurée conformément à l'article 68 RELATeC.</p> <p>La hauteur maximale à l'intersection de la façade et de la toiture (h) est de :</p> $h = 6.50 \text{ m}$ <p>mesurée conformément à l'article 69 RELATeC.</p>
h . Autres prescriptions	<p>a) Toute nouvelle construction est interdite dans le secteur.</p> <p>b) La reconstruction ou transformation des bâtiments existants sont autorisées. Celles-ci devront respecter les caractéristiques des</p>

constructions rurales traditionnelles: formes de toits, volumes, matériaux, couleurs.

c) 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 ne soit pas considérablement augmenté.

Article 21

* CD: 4

a. Objectifs

Zone libre, ZL

Le but de cette zone est de sauvegarder un verger dans le rôle de transition qu'il joue entre le village et les nouveaux secteurs d'extension

b. Destination

Cette zone est destinée à la sauvegarde d'un espace de verdure et au complément du verger qui l'occupe.

c. Prescriptions de constructions

Cette zone est caractérisée par l'interdiction de bâtir.

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

Article 22

* CD: 4

a. Destination

Zone de protection des eaux, ZPEAU

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 "des Côtes" approuvé par la Direction des travaux publics 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: 4

a. Objectifs

Zone de protection de la tourbière, ZP

Le but de cette zone est de protéger le site naturel de la tourbière.

b. Destination

Cette zone est destinée à la protection, à la conservation et à l'entretien des terrains constituant la tourbière.

c. Prescriptions de constructions

Cette zone est caractérisée par l'interdiction de bâtir.

Sur toute l'étendue du site, il est interdit :

- de disposer des matériaux
- d'entreposer des déchets;
- de faire du feu;
- de troubler de quelque manière que ce soit la vie de tous les animaux.

Sont réservés, de cas en cas, sur préavis de la ligue fribourgeoise pour la protection de la nature :

- les ouvrages qui pourraient s'avérer nécessaires au maintien et à l'entretien du biotope ou à une activité agricole propre à la sauvegarde du site;

c. Prescriptions d'entretien

Ce site doit être entretenu et maintenu dans son état actuel
En particulier:

- les roselières doivent être protégées;
- des mesures de protection des eaux contre la pollution doivent être envisagées;

En outre, les prescriptions indiquées par la conventions entre la commune et la ligue suisse pour la protection de la nature sont applicables.

Article 24

* CD: 1, 8, 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 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 25

Zone forestière

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

TROISIEME PARTIE : POLICE DES CONSTRUCTIONS ET AUTRES PRESCRIPTIONS

Article 26 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 27 Stationnement des véhicules

a. Nombre de places exigées Dans les zones résidentielles, il sera aménagé une place et demie 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.

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 28 Aménagements extérieurs

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

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

b. Plantations

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 industrielles, 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 29

Prescriptions relatives aux cours d'eau

a. Sécurité

Les constructions et aménagements en bordure des cours d'eau doivent 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 30

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. Camping

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

d. Parcelles non bâties

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

e. 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 31

Contraventions

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

CINQUIEME PARTIE : DISPOSITIONS FINALES

Article 32

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 et 66 alinéa 5 LATeC.

La commune peut prélever des émoluments en matière de construction et de plans d'aménagement selon le règlement relatif aux émoluments administratifs et contributions de remplacement en matière d'aménagement du territoire et de constructions, approuvé le 26 juillet 1995.

Article 33

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 relatif aux émoluments administratifs et contributions de remplacement en matière d'aménagement du territoire et de constructions, approuvé le 26 juillet 1995; celui-ci doit en être préalablement informé par écrit.

Article 34

Conformité du projet avec les objectifs du PAL

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

Article 35

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 36**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 17 mars 1981 ainsi que leur modifications des 20 décembre 1983, 20 janvier 1987, 2 octobre 1987 et 6 mars 1990.

Article 37**Entrée en vigueur**

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