



Commune de
Villaz-St-Pierre

Règlement communal d'urbanisme (RCU)

Dossier d'approbation

Mis à l'enquête publique par publication dans la Feuille officielle n° 35 du 31.08.2018

Adopté par le Conseil communal de Villaz-St-Pierre, le 10.12.2018



La Secrétaire adjointe M. Remy

Le Syndic

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

le

- 7 JAN. 2026

Le Conseiller d'Etat, Directeur

31 août 2018

1808_RCU_180831.docx

ARCHAM ET PARTENAIRES SA

Aménagement du territoire et urbanisme

Route du Jura 43, 1700 Fribourg

Téléphone 026 347 10 90

Info@archam.ch, www.archam.ch



Table des matières

1^{ère} partie – Dispositions générales.....	5
Art. 1 Buts	5
Art. 2 Cadre légal	5
Art. 3 Effets	5
Art. 4 Champ d'application	5
Art. 5 Dérogations	5
2^e partie – Prescriptions des zones.....	6
Titre premier: prescriptions générales.....	6
Art. 6 Etapes d'aménagement.....	6
Art. 7 Espace réservé aux eaux	6
Art. 8 Zone de protection des cours d'eau	7
Art. 9 Zone de protection des eaux souterraines légalisée	7
Art. 10 Site pollué.....	7
Art. 11 Secteurs de danger naturel	7
Art. 12 Périmètres de protection du site.....	9
Art. 13 Périmètre d'abords de bâtiments protégés.....	13
Art. 14 Immeuble protégé.....	14
Art. 15 Périmètre archéologique	15
Art. 16 Chemin IVS protégé	15
Art. 17 Boisement hors-forêt protégé	16
Titre deuxième: prescriptions spéciales pour chaque zone	17
Art. 18 Zone village (VIL)	17
Art. 19 Zone résidentielle moyenne densité (RMD)	18
Art. 20 Zone résidentielle faible densité (RFD)	19
Art. 21 Plan d'aménagement de détail (PAD) « Les Planches »	20
Art. 22 Zone d'activités 1 (ACT1)	21
Art. 23 Zone d'activités 2 (ACT2)	22
Art. 24 Zone artisanale (ART)	23
Art. 25 Zone d'intérêt général (IG).....	24
Art. 26 Zone agricole (AGR).....	25
Art. 27 Aire forestière (AF)	25
Art. 28 Périmètre de protection de la nature (PN).....	26
3^e partie - Prescriptions de constructions	27
Art. 29 Ordre des constructions	27
Art. 30 Distances.....	27
Art. 31 Stationnement des véhicules.....	28
Art. 32 Matériaux et teintes	28
Art. 33 Lucarnes.....	28
Art. 34 Murs, clôtures et plantations.....	28
Art. 35 Arborisation	29

4^e partie – Emoluments et dispositions pénales	30
Art. 36 Emoluments.....	30
Art. 37 Sanctions pénales	30
5^e partie – Dispositions finales	31
Art. 38 Abrogation	31
Art. 39 Entrée en vigueur	31
Annexe 1 : liste des immeubles protégés	32
Annexe 2 : prescriptions particulières pour les immeubles protégés	34
Annexe 3 : distance minimale de construction à un boisement hors-forêt	37

1^{ère} partie – Dispositions générales

Art. 1 Buts

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

Art. 2 Cadre légal

Les bases légales de ce règlement sont la loi fédérale du 22 juin 1979 sur l'aménagement du territoire (LAT), la loi du 2 décembre 2008 sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATeC), le règlement d'exécution du 1^{er} décembre 2009 de la loi sur l'aménagement du territoire et les constructions (ReLATEC), la loi du 15 décembre 1967 sur les routes (LR), la loi du 7 novembre 1991 sur la protection des biens culturels (LPBC) et son règlement d'exécution du 17 août 1993 (RELPBC), ainsi que toutes les autres dispositions légales cantonales et fédérales applicables en la matière.

Art. 3 Effets

Le présent règlement et le plan d'affectation des zones ont force obligatoire pour les autorités communales et cantonales ainsi que pour les propriétaires fonciers (art. 87 LATEC).

Art. 4 Champ d'application

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

Art. 5 Dérogations

Des dérogations peuvent être accordées aux conditions des art. 147ss LATEC et 101ss ReLATEC.

2^e partie – Prescriptions des zones

Titre premier: prescriptions générales

Art. 6 Etapes d'aménagement

Le plan d'affectation des zones peut indiquer une 2^e étape d'aménagement en concordance avec le programme d'équipement.

Le Conseil communal décide du passage de l'étape 2 en étape 1 (art. 49 al. 3 LATeC).

Art. 7 Espace réservé aux eaux

L'espace réservé aux eaux, défini par l'Etat conformément aux bases légales cantonales (art. 25 LCEaux¹ et 56 RCEaux²) et fédérales (art. 41a et b OEaux³), figure dans le plan d'affectation des zones (PAZ).

A défaut d'une telle définition dans le PAZ, l'espace réservé aux eaux est fixé à 20 mètres à partir de la ligne moyenne des hautes eaux. Pour les cours d'eau enterrés, la distance de 20 mètres est mesurée à partir de l'axe central de l'ouvrage.

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

La distance d'une construction à la limite de l'espace réservé aux eaux est de 4 mètres au minimum. Des aménagements extérieurs légers tels que places de stationnement, jardins, emprise d'une route de desserte, bassins de rétention, etc. sont admissibles entre l'espace réservé aux eaux et la distance de construction, à condition que la circulation puisse s'y effectuer librement, notamment en cas d'intervention dans le cours d'eau.

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

Dans la zone à bâtir, les constructions et installations érigées légalement dans l'espace réservé aux eaux sont soumises au régime de garantie de la situation acquise prévu par les articles 69 ss LATeC. Hors de la zone à bâtir, les dispositions légales du droit fédéral sont applicables (zone agricole selon les art. 16ss et 24 ss LAT et 34ss OAT⁴). Les dispositions de l'article 41c OEaux sont également applicables.

¹ Loi du 18 décembre 2009 sur les eaux

² Règlement du 21 juin 2011 sur les eaux

³ Ordonnance fédérale du 28 octobre 1998 sur la protection des eaux

⁴ Ordonnance fédérale du 28 juin 2000 sur l'aménagement du territoire

Art. 8 Zone de protection des cours d'eau

La zone de protection des cours d'eau est destinée à assurer la sauvegarde de l'espace réservé aux eaux. L'art. 7 est applicable.

Art. 9 Zone de protection des eaux souterraines légalisée

Les zones de protection des eaux souterraines légalisées sont reportées à titre indicatif sur le plan d'affectation des zones. Ces zones sont gérées par leurs règlements pour les zones de protection des eaux approuvées, antérieurement à 1998, par la Direction de l'aménagement, de l'environnement et des constructions (DAEC).

Art. 10 Site pollué

Chaque projet de transformation/modification dans l'emprise ou à proximité immédiate d'un site pollué est soumis à une autorisation de réalisation au sens de l'art. 5 al. 2 L Sites¹. Un avis technique par un bureau spécialisé dans le domaine des sites contaminés peut être requis pour démontrer la conformité à l'art. 3 OSites².

Voir décision d'appro-
bation de la DIME du
- 7 JAN. 2026

Art. 11 Secteurs de danger naturel

P.14

a) Contexte

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

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

On entend par objets sensibles, les bâtiments ou installations:

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

¹ Loi cantonale du 7 septembre 2011 sur les sites pollués. Le guichet cartographique cantonal fournit la liste des sites pollués, régulièrement mise à jour.

² Ordonnance fédérale du 26 août 1998 sur l'assainissement des sites pollués

b) Mesures générales

Tous les projets de construction localisés dans un secteur dangereux doivent faire l'objet d'une demande préalable au sens de l'art. 137 LATeCet peuvent être l'objet d'études et de mesures complémentaires.

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

c) Secteur de danger élevé

Ce secteur de danger correspond essentiellement à une zone d'interdiction. Y sont interdits:

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

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

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

d) Secteur de danger moyen

Ce secteur de danger correspond essentiellement à une zone de réglementation: les constructions peuvent y être autorisées, à l'exception des objets sensibles, mais sous certaines conditions:

- des mesures de construction et de protection permettant d'assurer la sécurité des personnes et des biens doivent être prises ; ces mesures tiendront compte des conséquences possibles des phénomènes considérés et viseront à réduire les dommages potentiels à un niveau acceptable ;
- une étude complémentaire sera établie par le requérant et jointe au dossier de demande de permis de construire ; elle précisera la nature du danger et arrêtera les mesures à mettre en œuvre. Les services compétents peuvent, dans le cadre de la procédure de la demande préalable et au vu de la nature du projet, dispenser le requérant d'une telle étude.

e) Secteur de danger faible

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

Les objets sensibles nécessitent:

- la production d'une étude complémentaire ;
- la prise de mesures de protection et de construction spéciales sur l'objet.

f) Secteur de danger indicatif

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

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

Voir décision d'appro-
bation de la DIME du

- 7 JAN. 2026

P.14

Art. 12 Périmètres de protection du site

Conformément au plan directeur cantonal, sur la base de l'ISOS¹, un **périmètre construit de catégorie 2** (importance régionale) à protéger a été délimité sur le plan d'affectation des zones pour le secteur Villaz-St-Pierre. Il a pour objectif la conservation de la structure et du caractère du site bâti en application de l'art. 72 LATeC.

A l'intérieur de ce périmètre, toute demande de permis doit être précédée d'une **demande préalable** au sens de l'art. 137 LATeC. Toutefois, il est vivement conseillé à l'architecte mandaté d'inviter le Service des biens culturels (SBC) à une vision locale (avec une petite esquisse) avant la préparation du dossier de demande préalable.

Dans ce périmètre, les prescriptions ordinaires des zones ne s'appliquent que sous réserve du respect des prescriptions qui suivent.

1 Objectif

Le périmètre de protection du site construit de catégorie 2 a pour objectifs:

- de conserver les objets inscrits au recensement des biens culturels immeubles, les espaces libres significatifs pour la structure et le caractère du site ainsi que leurs composantes (notamment murs, revêtements de sols, arborisation) ;
- d'adapter les nouvelles constructions ou transformations (implantations, dimensions, matériaux et expression architecturale) et les aménagements de chaussées au caractère du site.

2 Transformations de bâtiments existants

Les bâtiments existants peuvent changer de destination et être transformés à l'intérieur du volume existant sous réserve du respect des prescriptions qui suivent.

¹ Inventaire des sites construits à protéger en Suisse

a) Façades

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

b) Percements

De nouveaux percements peuvent exceptionnellement être autorisés aux conditions suivantes:

- Les anciennes ouvertures obturées sont réhabilitées pour autant que la conservation du caractère de la façade l'autorise ;
- Les formes, dimensions et proportions des nouvelles ouvertures sont déterminées par les techniques de construction traditionnelles et en fonction des matériaux constituant la façade ;
- La disposition des nouvelles ouvertures est subordonnée à l'ordonnance des ouvertures existantes. Les nouvelles ouvertures, tout en s'harmonisant à l'ensemble, se distingueront des ouvertures originales afin que l'intervention ne falsifie pas le document historique que constitue le bâtiment ;
- Les éléments de fermetures (portes, fenêtres et volets) doivent être réalisés avec des matériaux et sous un aspect conforme à ceux des éléments de l'époque de la construction du bâtiment.

c) Toitures

La forme et l'aspect des toitures à pans traditionnelles doivent être conservés.

- L'orientation du faîte des toits et l'inclinaison de leurs pans ne doivent pas être modifiées. Il en est de même en ce qui concerne la saillie et la forme des avant-toits ;
- Les toitures sont couvertes de tuiles de terre cuites de teinte naturelle ;
- La somme des surfaces des lucarnes et superstructures ne peut dépasser le $\frac{1}{12}$ de la surface du pan de toit concerné. La largeur totale des superstructures saillantes (lucarnes au sens traditionnel) ne doit pas excéder $\frac{1}{4}$ de la longueur de la façade concernée ;
- Les dimensions des fenêtres de toiture ne doivent pas excéder 70/120 cm ;
- Les lucarnes sont placées dans la partie inférieure du pan de toit, sur une seule rangée. Le cas échéant, les sur-combles ne sont éclairés que par des fenêtres de toiture. Les lucarnes et fenêtres de toiture sont disposées de manière régulière sur le pan de toit et en relation avec la composition de la façade concernée ;
- La construction est étudiée dans l'objectif d'affiner le plus possible l'aspect de la lucarne. Les matériaux et teintes sont choisis dans l'objectif de minimiser l'effet de la lucarne en toiture ;
- La surface des fenêtres de toiture affleure celle de la couverture du toit ;
- Les balcons encastés dans la toiture sont interdits.

d) Matériaux et teintes

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

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

e) Ajouts gênants

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

3 Agrandissements

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

- a) L'agrandissement doit respecter toutes les parties intéressantes du bâtiment principal et ne doit pas altérer de manière sensible le caractère du bâtiment principal ni ses relations au contexte.
- b) Par le volume, l'architecture, les matériaux et les teintes, l'agrandissement doit s'harmoniser avec le bâtiment principal, les bâtiments voisins ainsi qu'avec les espaces extérieurs. Il ne doit aucunement altérer la physionomie extérieure ou intérieure du site construit.

4 Nouvelles constructions

a) Implantation et orientation des constructions

L'implantation et l'orientation des constructions doivent respecter celles des bâtiments voisins protégés ou caractéristiques pour le site, en particulier en ce qui concerne l'alignement par rapport à la chaussée et la position par rapport à la pente du terrain.

b) Volume

La forme et les proportions du volume des constructions doivent s'harmoniser avec celles des bâtiments voisins protégés ou caractéristiques pour le site, en particulier en ce qui concerne la forme de la toiture et la proportion entre la hauteur de façade à la gouttière et la hauteur totale.

c) Hauteurs

Les hauteurs totales et les hauteurs de façade à la gouttière des constructions ne peuvent excéder la moyenne de celles des deux bâtiments voisins les plus proches, protégés ou caractéristiques pour le site.

d) Façades

Le caractère architectural des constructions doit être adapté à celui des bâtiments voisins protégés ou caractéristiques pour le site, en ce qui concerne en particulier les dimensions, proportions et dispositions des ouvertures, les proportions entre les pleins et les vides.

e) Matériaux et teintes

Les matériaux et teintes en façades et en toiture doivent respecter ceux des bâtiments voisins protégés ou caractéristiques pour le site.

f) Toitures

La forme et l'aspect des toitures à pans traditionnelles doivent être conservés.

- La somme des surfaces des lucarnes et superstructures ne peut dépasser le $\frac{1}{12}$ de la surface du pan de toit concerné. La largeur totale des superstructures saillantes (lucarnes au sens traditionnel) ne doit pas excéder $\frac{1}{4}$ de la longueur de la façade concernée.
- Les dimensions des fenêtres de toiture ne doivent pas excéder 70/120 cm.

- Les lucarnes sont placées dans la partie inférieure du pan de toit, sur une seule rangée. Le cas échéant, les sur-combles ne sont éclairés que par des fenêtres de toiture. Les lucarnes et fenêtres de toiture sont disposées de manière régulière sur le pan de toit et en relation avec la composition de la façade concernée.
- La construction est étudiée dans l'objectif d'affiner le plus possible l'aspect de la lucarne. Les matériaux et teintes sont choisis dans l'objectif de minimiser l'effet de la lucarne en toiture.
- La surface des fenêtres de toiture affleure celle de la couverture du toit.
- Les balcons encastrés dans la toiture sont interdits.

5 Aménagements extérieurs

- a) Les murs et les plantations sont des composantes de la structure et du caractère du site construit et doivent à ce titre être conservés.
- b) Les revêtements anciens de pierres naturelles doivent être conservés.
- c) L'aménagement de surfaces minérales est limité au minimum nécessaire. Le cas échéant, les surfaces sont revêtues de gravier, de pavés en pierres naturelles ou en ciment, de pavés ou grilles à gazon.
- d) Les plantations seront réalisées avec des essences locales traditionnelles.
- e) Seules des modifications mineures de la topographie du terrain naturel sont admises. Le projet doit être adapté à la topographie du terrain. Le terrain aménagé doit être en harmonie avec les parcelles voisines.
 - Pour une pente moyenne du terrain inférieure ou égale à 6°, la différence entre le niveau du terrain naturel et le niveau du terrain aménagé ne doit pas excéder 0,5 m.
 - Pour une pente moyenne du terrain supérieure à 6° et inférieure ou égale à 9°, la différence entre le niveau du terrain naturel et le niveau du terrain aménagé ne doit pas excéder 0,8 m.
 - Pour une pente moyenne du terrain supérieure à 9°, la différence entre le niveau du terrain naturel et le niveau du terrain aménagé ne doit pas excéder 1 m.
 - Les talus ne peuvent pas dépasser une ligne correspondant à un rapport de 1:3 (1=hauteur, 3=longueur).

6 Constructions qui altèrent le caractère du site

Toute intervention sur des bâtiments qui présentent des éléments non-conformes aux prescriptions qui précèdent ne peut être autorisée qu'aux conditions qui suivent:

- a) Les bâtiments dont l'aspect de la toiture et des façades n'est pas conforme au caractère dominant des bâtiments qui composent le site ne peuvent être transformés et changés de destination que s'ils sont rendus conformes.
- b) Des travaux d'entretien sur des bâtiments dont les matériaux et les teintes en façades et toitures ne sont pas conformes aux prescriptions qui précèdent ne peuvent être autorisés que si les éléments concernés sont rendus conformes.

7 Installations solaires

La pose d'installations solaires photovoltaïques doit être évitée à l'intérieur du périmètre de la zone de protection du site construit ainsi que sur les bâtiments protégés de valeurs 1 ou 2.

La pose d'installations solaires dans la zone de protection du site construit et sur des bâtiments protégés doit répondre aux conditions suivantes:

- Les panneaux sont placés prioritairement sur les toitures d'annexes à un bâtiment principal ;
- Les panneaux sont regroupés en une seule surface ;
- Les panneaux sont placés prioritairement en bordure du toit sur toute la longueur du pan de toit ou sous la forme d'une bande qui s'harmonise avec l'ensemble du toit par une bonne proportion ;
- Les côtés de la surface des panneaux sont parallèles aux côtés de la surface du pan de toit. Au moins deux des côtés de la surface des panneaux coïncident avec des bords du pan de toit ;
- Les panneaux sont encastrés dans la toiture afin que leur surface soit située dans le plan de la couverture du toit ; l'exécution des bords est parfaitement intégrée ; des pièces de raccordement de surface et couleur semblable à celles des panneaux compensent d'éventuelles imprécisions géométriques ;
- Les châssis des panneaux sont d'une couleur semblable à celle de la surface des panneaux.

La pose de panneaux solaires peut être interdite sur des édifices protégés qui présentent une grande importance au titre de la protection des biens culturels, qui sont particulièrement représentatifs pour le lieu, tels que par exemple l'église ou qui présentent une toiture dont la géométrie est complexe.

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

Art. 13 Périmètre d'abords de bâtiments protégés

Ce périmètre, situé en zone agricole au lieu-dit "Le Biolex", est indiqué au plan d'affectation des zones.

1 Objectif

Ce périmètre est soumis à des mesures d'harmonisation avec pour objectifs:

- de conserver les composantes principales du caractère du site (espaces libres significatifs, végétation et constructions anciennes) ;
- d'adapter les nouvelles constructions (implantation, dimensions, aspect) au caractère du site construit de préserver le caractère de l'environnement proche d'immeubles protégés.

2 Nouvelles constructions

La construction est autorisée aux conditions suivantes:

- a) Par les matériaux et les teintes, les constructions doivent s'harmoniser avec le bâtiment protégé.

Les teintes en façade et toiture doivent être plus discrètes que celles du bâtiment protégé.

- b) L'implantation de la construction doit préserver les vues sur le bâtiment protégé depuis le domaine public.

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

Les prescriptions relatives au périmètre de protection s'appliquent.

3 Transformation de bâtiments

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

4 Demande préalable

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

Voir décision d'appro-
bation de la DIME du

1-7 JAN 2025

P.14

Art. 14 Immeuble protégé

1 Définition

Les immeubles qui présentent un intérêt au titre de la protection des biens culturels, au sens de l'art. 3 LPBC, sont protégés. Ils sont indiqués au plan d'affectation des zones. Le présent règlement contient en annexe 1 la liste des bâtiments protégés avec la valeur au recensement et la catégorie de protection.

2 Etendue de la protection

Selon l'art. 22 LPBC, la protection s'étend aux structures et éléments extérieurs et intérieurs et, le cas échéant, aux abords et au site. Les structures et éléments extérieurs et intérieurs à conserver sont définis selon trois catégories.

Catégorie 3 La protection s'étend:

- à l'enveloppe du bâtiment (façade et toiture) ;
- à la structure porteuse intérieure de la construction ;
- à la configuration générale du plan déterminé par la structure porteuse,
- pour les objets (croix, fontaines, oratoires, etc.) l'objet doit être laissé en place et conservé.

Catégorie 2 La protection s'étend en plus:

- aux éléments décoratifs des façades ;
- à l'organisation générale des locaux et éléments les mieux conservés des aménagements intérieurs qui matérialisent cette organisation (cloisons, plafonds).

Catégorie 1 La protection s'étend en plus:

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

En application de l'article 22 LPBC, la protection, quelle que soit la valeur du bâtiment, s'étend aux éléments des aménagements extérieurs dans le cas où ceux-ci sont des composantes du caractère de l'édifice ou du site (pavage, arborisation, murs, ...).

3 Prescriptions particulières

La définition générale de l'étendue de la mesure de protection par catégorie est développée par des prescriptions particulières en annexe 2.

4 Procédure

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

Les travaux peuvent être précédés de sondages sur les indications du Service des biens culturels. Le coût des sondages est pris en charge par le Service des biens culturels. Si nécessaire, le Service des biens culturels établit une documentation historique.

Sur la base des résultats de la documentation et des sondages réalisés par le Service des biens culturels, la catégorie de protection de l'immeuble peut être modifiée. La procédure fixée à l'article 75 LATeC demeure réservée.

Voir décision d'appro-
bation de la DIME du
- 7 JAN. 2026

Art. 15 Périmètre archéologique

P.14

Dans les périmètres archéologiques indiqués au plan d'affectation des zones, une demande préalable selon les art. 137 LATeC et 88 ReLATeC est obligatoire pour toute nouvelle construction ou modification de bâtiments existants, ainsi que pour toute modification de l'état actuel du terrain.

Dans ces périmètres, le Service archéologique de l'Etat de Fribourg (SAEF) est autorisé à effectuer les sondages et les fouilles nécessaires conformément aux art. 37 à 40 LPBC. Le préavis du SAEF est requis en cas de demande de permis de construire. De plus, les art. 35 LPBC et 72-76 LATeC sont réservés.

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

Art. 16 Chemin IVS protégé

Les objets de l'Inventaire des voies historiques suisses (IVS) figurant sur le plan d'affectation des zones doivent être conservés dans leur substance et leurs composantes principales.

Pour les chemins IVS de catégorie 2, la protection s'étend:

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

Pour les chemins IVS de catégorie 1, la protection s'étend en plus:

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

L'entretien des chemins historiques protégés se fera dans les règles de l'art afin d'en garantir une utilisation adaptée et d'en maintenir la substance. Les conditions de leur réhabilitation et d'entretien sont réservées à la signature de contrats spécifiques entre la Commune, les Services fédéraux et cantonaux concernés et les propriétaires.

Art. 17 Boisement hors-forêt protégé

1 Identification de la protection

Hors zone à bâtir :

Tous les boisements hors-forêt (haies, bosquets, cordons boisés, alignements d'arbres et grands arbres isolés) qui sont adaptés aux conditions locales et qui revêtent un intérêt écologique ou paysager sont protégés par la loi du 12 septembre 2012 sur la protection de la nature et du paysage (LPNat).

En zone à bâtir :

Les boisements hors-forêt figurant au plan d'affectation des zones sont protégés.

2 Prescriptions

Conformément à l'art. 22 LPNat, la suppression de boisements hors-forêt nécessite au préalable une dérogation aux mesures de protection des boisements hors-forêt. La demande de dérogation selon l'art. 20 LPNat, qui doit inclure une mesure de compensation, est à adresser à la commune.

La distance de construction aux boisements hors-forêt protégés est fixée à l'Art. 30, al. 2 et à l'annexe 3 RCU.

Titre deuxième: prescriptions spéciales pour chaque zone

Art. 18 Zone village (VIL)

1. Destination

Cette zone est destinée à l'habitation (art. 55, 56 et 57 ReLATEC), aux commerces et services, à l'artisanat ainsi qu'aux activités agricoles moyennement gênantes.

Voir décision d'appro-
bation de la DIME du

- 7 JAN. 2026

P. 5

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

L'indice brut d'utilisation du sol est fixé à 1,20 au maximum.

Pour les nouvelles constructions collectives (art. 57 RELATEC), seules les places pour les visiteurs seront situées à l'extérieur.

3. Indice d'occupation du sol (IOS)

L'indice d'occupation du sol est fixé à 0,50 au maximum.

4. Distance à la limite

La distance à la limite d'un fonds est au moins égale à la moitié de la hauteur totale du bâtiment, mais au minimum de 4,00 mètres.

5. Hauteur totale

La hauteur totale des bâtiments est fixée à 11,50 mètres au maximum.

6. Etages

Le nombre d'étages autorisés est fixé à 3 au maximum.

7. Degré de sensibilité au bruit

Le degré III de sensibilité est attribué à cette zone au sens de l'OPB¹.

¹ Ordonnance fédérale du 15 décembre 1986 sur la protection contre le bruit

Art. 19 Zone résidentielle moyenne densité (RMD)

1. Destination

Cette zone est destinée à l'habitation collective, à l'habitation individuelle groupée et à l'habitation individuelle (art. 57, 56 et 55 ReLATeC).

Des activités de services et commerciales sont admises à l'intérieur des habitations, pour autant qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone.

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

L'indice brut d'utilisation du sol est fixé au maximum à:

- 1,20 pour l'habitation collective ;
- 0,90 pour l'habitation individuelle groupée ;
- 0,70 pour l'habitation individuelle.

Voir décision d'appro-
bation d.

7 JAN 2026

P. 6

Pour les nouvelles constructions collectives (art. 57 RELATeC), seules les places pour les visiteurs seront situées à l'extérieur.

3. Indice d'occupation du sol (IOS)

L'indice d'occupation du sol est fixé au maximum à:

- 0,30 pour l'habitation individuelle ;
- 0,40 pour l'habitation individuelle groupée et l'habitation collective.

4. Distance à la limite

La distance à la limite d'un fonds est au moins égale à la moitié de la hauteur totale du bâtiment, mais au minimum 4,00 mètres.

5. Hauteur totale

La hauteur totale des bâtiments est fixée au maximum à:

- 11,50 m pour l'habitation collective ;
- 9,00 m pour l'habitation individuelle groupée et l'habitation individuelle.

6. Etages

Le nombre d'étages autorisés est fixé au maximum à:

- 3 pour l'habitation collective ;
- 2 pour l'habitation individuelle groupée et l'habitation individuelle.

7. Degré de sensibilité au bruit

Le degré II de sensibilité est attribué à cette zone au sens de l'OPB.

Art. 20 Zone résidentielle faible densité (RFD)

1. Destination

Cette zone est destinée à l'habitation individuelle et à l'habitation individuelle groupée (art. 55 et 56 ReLATeC).

Des activités de services et commerciales sont tolérées, à l'intérieur des habitations, pour autant qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone.

Voir décision d'appro-
bation de la DIME du

- 7 JAN. 2026

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

P.6

Pour l'habitation individuelle, l'indice brut d'utilisation du sol est fixé à 0,70 au maximum.

Pour l'habitation individuelle groupée, l'indice brut d'utilisation du sol est fixé à 0,90 au maximum.

3. Indice d'occupation du sol (IOS)

Pour l'habitation individuelle, l'indice d'occupation du sol est fixé à 0,30 au maximum.

Pour l'habitation individuelle groupée, l'indice d'occupation du sol est fixé à 0,40 au maximum.

4. Distance à la limite

La distance à la limite d'un fonds est au moins égale à la moitié de la hauteur totale du bâtiment, mais au minimum 4,00 mètres.

5. Hauteur totale

La hauteur totale des bâtiments est fixée à 9,00 mètres au maximum.

6. Etages

Le nombre d'étages autorisés est fixé à 2 au maximum.

7. Degré de sensibilité au bruit

Le degré II de sensibilité est attribué à cette zone au sens de l'OPB.

Voir décision d'approbation de la DMS du

7 JAN. 2026

P. 16

Art. 21 Plan d'aménagement de détail (PAD) « Les Planches »

1. Périmètre

Le périmètre défini au plan d'affectation des zones est soumis à l'obligation d'établir un plan d'aménagement de détail (PAD) au sens des art. 62 ss LATeC.

Le premier rang de bâtiments le long de la route de l'Eglise est intégré dans le but de résoudre les accès en mobilité douce.

2. Conditions-cadres

Le PAD doit respecter les conditions-cadres suivantes:

- Mener une réflexion relative à l'implantation, aux dimensions et à la typologie des constructions afin de permettre une urbanisation caractéristique d'un centre villageois ;
- Aménager des espaces extérieurs comme éléments structurants du quartier ;
- Prévoir les espaces publics nécessaires à la qualité de vie du quartier ;
- Harmoniser l'architecture sur l'ensemble du périmètre en veillant à son intégration au tissu bâti existant ;
- Définir des mesures paysagères pour assurer la transition avec le tissu bâti existant et le cours d'eau ;
- Minimiser l'impact écologique du quartier, notamment du point de vue énergétique ;
- Garantir un réseau de mobilité douce continu, sûr et attractif vers le village, les installations publiques et les arrêts de transports publics ;
- Gérer la circulation et le stationnement des véhicules motorisés afin de minimiser leurs impacts.

3. Prescriptions énergétiques

Au minimum 75% de l'énergie de chauffage et de l'eau chaude sanitaire doivent être couverts au moyen d'énergies renouvelables ou de récupération de chaleur pour les nouvelles constructions et le renouvellement des installations de chauffage existantes¹.

4. PED obligatoire

L'ensemble du périmètre est soumis à l'obligation d'établir un permis pour l'équipement de détail (PED).

¹ L'obligation de valoriser les énergies renouvelables pour les nouvelles constructions et lors du renouvellement des installations de chauffage ne s'applique pas s'il peut être démontré qu'un autre système de chauffage (par exemple mazout ou gaz) est économiquement plus favorable, conformément à l'art.3 de la Loi sur l'Energie (LEn).

Art. 22 Zone d'activités 1 (ACT1)

1. Destination

Cette zone est destinée aux activités industrielles et artisanales.

Seuls les logements de gardiennage nécessaires à ces activités peuvent être admis à l'intérieur des volumes bâtis.

2. Indice de masse (IM)

L'indice de masse est fixé à $7 \text{ m}^3/\text{m}^2$ au maximum.

3. Indice d'occupation du sol (IOS)

L'indice d'occupation du sol est fixé à 0,60 au maximum.

4. Distance à la limite

La distance à la limite d'un fonds est au moins égale à la moitié de la hauteur totale du bâtiment, mais au minimum de 5,00 mètres.

5. Hauteur totale

La hauteur totale des bâtiments est fixée à 20,00 mètres au maximum.

6. Degré de sensibilité au bruit

Le degré III de sensibilité est attribué à cette zone au sens de l'OPB.

7. Procédure

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

Art. 23 Zone d'activités 2 (ACT2)

1. Destination

Cette zone est destinée aux activités industrielles, artisanales, de services et administratives.

Seuls les logements de gardiennage nécessaires à ces activités peuvent être admis à l'intérieur des volumes bâtis.

2. Indice de masse (IM)

L'indice de masse est fixé à $5 \text{ m}^3/\text{m}^2$ au maximum.

3. Indice d'occupation du sol (IOS)

L'indice d'occupation du sol est fixé à 0,60 au maximum.

4. Distance à la limite

La distance à la limite d'un fonds est au moins égale à la moitié de la hauteur totale du bâtiment, mais au minimum de 5,00 mètres.

5. Hauteur totale

La hauteur totale des bâtiments est fixée à 12,00 mètres au maximum.

6. Degré de sensibilité au bruit

Le degré III de sensibilité est attribué à cette zone au sens de l'OPB.

8. Procédure

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

5 Extrait du règlement communal d'urbanisme (RCU) pour approbation

Détails des modifications apportées au règlement

~~Texte rouge barré~~ = élément supprimé

Texte bleu = élément nouveau

Art. 23 Zone d'activités 2 (ACT2)

[...]

2. Indice de masse (IM)

L'indice de masse est fixé à ~~5~~ 7 m³/m² au maximum.

[...]

5. Hauteur totale

La hauteur totale des bâtiments est fixée à ~~12,00~~ 14,00 mètres au maximum.

Les superstructures peuvent être intégrées dans des volumes fermés hors hauteur totale. Leurs dimensions doivent se limiter au strict nécessaire. Ces volumes doivent être implantés en retrait des façades du bâtiment d'une distance au moins égale à la hauteur de la superstructure considérée.

[...]

Voir décision d'approbation de la DIME du

7 JAN. 2026

P.15

Copie certifiée conforme
à l'original
Fribourg, le **7 JAN. 2026**

Modification du règlement communal d'urbanisme

Modification de l'indice de masse et de de la hauteur totale

Mis à l'enquête publique par publication dans la Feuille Officielle (FO)

n° 46 du 13.11.2020

Adopté par le Conseil communal de Villaz,

le 11 janvier 2021

La Secrétaire



Le Syndic

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

7 JAN. 2026

le

Le Conseiller d'Etat, Directeur



Art. 24 Zone artisanale (ART)

1. Destination

Cette zone est destinée aux activités artisanales.

Seuls les logements liés à ces activités sont admis à l'intérieur des volumes bâtis.

2. Indice de masse (IM)

L'indice de masse est fixé à 4 m³/m² au maximum.

3. Indice d'occupation du sol (IOS)

L'indice d'occupation du sol est fixé à 0,50 au maximum.

4. Distance à la limite

La distance à la limite d'un fonds est fixée à 5,00 mètres au minimum.

5. Hauteur totale

La hauteur totale des bâtiments est fixée à 9,50 mètres au maximum. L'art. 6 est réservé.

6. Périmètre à prescriptions spéciales

Dans le périmètre à prescriptions spéciales délimité sur le plan d'affectation des zones, la hauteur totale des bâtiments est fixée à 12,00 mètres au maximum.

7. Degré de sensibilité au bruit

Le degré III de sensibilité est attribué à cette zone au sens de l'OPB.

8. Procédure

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

Art. 25 Zone d'intérêt général (IG)

1. Caractère et objectifs

La zone d'intérêt général est destinée aux bâtiments, équipements et espaces d'utilité publique.
Un logement nécessaire à ces activités peut être autorisé dans les secteurs IG1 et IG3.

2. Destinations

Les destinations générales d'occupation, du nord au sud, sont:

- IG1: bâtiment administratif, services communaux, déchetterie communale ;
- IG2: école ;
- IG3: église, école, place de jeux et de loisirs, salle polyvalente, parking, cimetière ;
- IG4: installations sportives ;
- IG5: place de la gare.

3. Prescriptions

Indice brut d'utilisation du sol: 2,00 maximum
Indice d'occupation du sol: 0,60 maximum
Distance aux limites: 1/2 hauteur mais minimum 5,50 mètres
Hauteur totale: 12,00 mètres au maximum ; 13,00 mètres au maximum en IG2.

4. Demande préalable

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

5. Degré de sensibilité au bruit

Le degré III de sensibilité est attribué à cette zone au sens de l'OPB.

6 Extrait du règlement communal d'urbanisme (RCU)

Détails des modifications apportées au règlement

Texte bleu souligné = élément nouveau

Art. 25 Zone d'intérêt général (IG)

1. Caractère et objectifs

La zone d'intérêt général est destinée aux bâtiments, équipements et espaces d'utilité publique. Un logement nécessaire à ces activités peut être autorisé dans les secteurs IG1 et IG5.

2. Destinations

Les destinations générales d'occupation, du nord au sud, sont:

- IG1: bâtiment administratif, services communaux, déchetterie communale ;
- IG2: école ;
- IG3: église, école, place de jeux et de loisirs, salle polyvalente, parking, cimetière ;
- IG4: installations sportives, protection civile, services communaux, parking, déchetterie ;
- ~~IG5: place de la gare.~~

3. Prescriptions

Indice brut d'utilisation du sol: 2,00 maximum
Indice d'occupation du sol: 0,60 maximum
Distance aux limites: ½ hauteur mais minimum 5,50 mètres
Hauteur totale: 12,00 mètres au maximum ;
13,00 mètres au maximum en IG2.

4. Demande préalable

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

5. Degré de sensibilité au bruit

Le degré III de sensibilité est attribué à cette zone au sens de l'OPB.

Modification du règlement communal d'urbanisme

Modification de l'indice de masse et de de la hauteur totale

Mis à l'enquête publique par publication dans la Feuille Officielle (FO)

n° 23 du 9 juin 2023

Adopté par le Conseil communal de Villaz,

le 9.10.2023

Dime
La Secrétaire



Wick
Le Syndic

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

le 7 JAN. 2026

Le Conseiller d'Etat, Directeur



Copie certifiée conforme
à l'original

Fribourg, le 7 JAN. 2026

Art. 26 Zone agricole (AGR)

1. Destination

La zone agricole comprend les terrains qui se prêtent à l'exploitation agricole ou à l'horticulture productrice et qui sont nécessaires à l'accomplissement des différentes tâches dévolues à l'agriculture.

2. Prescriptions

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

3. Procédure

Tout projet de construction, d'agrandissement ou de transformation d'un bâtiment ou d'une installation hors de la zone à bâtir est soumis à autorisation spéciale de la DAEC.

La demande préalable au sens des art. 137 LATeC et 88 ReLATeC est recommandée.

4. Degré de sensibilité au bruit

Le degré III de sensibilité est attribué à cette zone au sens de l'OPB.

Voir décision d'appro-
bation de la DIME du

- 7 JAN. 2026

P. 13

Art. 27 Aire forestière (AF)

L'aire forestière est définie et protégée par les législations forestières fédérale et cantonale.

Art. 28 Périmètre de protection de la nature (PN)

Ce périmètre est destiné à la protection intégrale:

- de la zone alluviale N° 217 "La Neirigue et La Glâne", d'importance nationale, comprenant le site propice aux reptiles "Berges de la Neirigue" ;
- de la zone alluviale N° 20505 "La Glâne" d'importance cantonale ;
- de la tourbière de Villarimboud.

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

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

- au maintien et à l'entretien des biotopes ;
- à une activité agricole ou sylvicole propre à la sauvegarde des sites ;
- à la recherche scientifique ;
- à la découverte des sites dans un but didactique.

Commune de Villaz-St-Pierre
Règlement communal d'urbanisme

2005, VOA 21
21.01

3^e partie - Prescriptions de constructions

Art. 29 Ordre des constructions

L'ordre non contigu est obligatoire si aucune autre disposition n'est prévue dans le cadre de l'étude d'un plan d'aménagement de détail.

Art. 30 Distances

1 Distance aux routes

Conformément à la loi sur les routes, les distances à celles-ci sont considérées comme distance minimale de construction. En cas d'absence d'un plan des limites de construction, l'art. 118 LR est applicable.

2 Distance à l'aire forestière

La distance minimale d'une construction jusqu'à la limite de l'aire forestière est fixée à 20 mètres si le plan d'affectation des zones ou un plan d'aménagement de détail ne donne pas d'autres indications.

3 Distance minimale de construction à un boisement hors-forêt

La distance de construction est définie par l'annexe 3 du présent règlement. Conformément à l'art. 22 LPNat, la construction à une distance inférieure à celle autorisée nécessite au préalable une dérogation aux mesures de protection des boisements hors-forêt. La demande de dérogation, qui doit inclure une mesure de compensation, est à adresser à la Commune.

4 Distance aux cours d'eau

Pour les distances relatives aux cours d'eau, se référer à l'article 7.

5 Distance à la limite d'un fonds

Les distances aux limites sont fixées dans les prescriptions spéciales pour chaque zone.

6 Réserves

Les prescriptions spéciales relatives, entre autres, à la police du feu, aux installations électriques et gazières ainsi qu'aux conduites souterraines sont réservées.

Voir décision d'appro-
bation de la DIME du

7 JAN. 2026

p. 15

Art. 31 Stationnement des véhicules

1 Véhicules

Le nombre de places de stationnement est fixé sur la base des normes VSS¹ SN 640 281 de 2013 de la manière suivante:

Habitation :

- pour l'habitat individuel: 1 place par 100 m² de surface utile principale (SUP), mais au minimum 2 places par logement principal et 1 place par logement supplémentaire (studio, etc.) ;
- pour l'habitat individuel groupé et collectif: 1 place par 100 m² de SUP, mais au minimum 2 places par logement + 10% pour les visiteurs.

Autres affectations :

Le nombre de places de stationnement se conformera à la norme VSS SN 640 281 de 2013.

2 Vélos

Le nombre de places de stationnement des vélos se conformera à la norme VSS SN 640 065 de 2011.

3 Contribution de remplacement

En cas d'impossibilité d'aménager le nombre de places de stationnement définies ci-dessus, le Conseil communal accorde une dispense. Une contribution de remplacement est due pour les places non réalisées.

Art. 32 Matériaux et teintes

Les matériaux de construction, revêtements extérieurs, enduits et peinture sont soumis à l'accord du Conseil communal lors du dépôt de la demande de permis avec échantillon et référence.

Art. 33 Lucarnes

La largeur totale des lucarnes selon l'art. 65 ReLATEC dans le toit ne peut pas dépasser les 40% de la longueur de la façade correspondante.

Le faîte des lucarnes doit se situer en dessous du faîte principal.

L'Art. 12 du présent RCU est réservé.

Art. 34 Murs, clôtures et plantations

Le long des routes, l'implantation de murs, de clôtures, d'arbres et de haies doit être conforme aux art. 93 ss LR.

¹ Union des professionnels suisses de la route

Art. 35 Arborisation

Les parcelles destinées à l'habitation devront être arborisées avec des plantes d'essence indigène.

4^e partie – Emoluments et dispositions pénales

Art. 36 Emoluments

Le règlement communal relatif aux émoluments administratifs et contributions de remplacement est applicable.

Art. 37 Sanctions pénales

Toute contravention aux prescriptions du présent règlement est passible des sanctions pénales prévues à l'art. 173 LATeC.

5^e partie – Dispositions finales

Art. 38 Abrogation

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

- Plan d'aménagement local de Villaz-St-Pierre, approuvé le 15 octobre 1991 ;
- Plan d'aménagement de détail "En Baudiaz" approuvé le 26 août 1975 ;
- Plan d'aménagement de détail "Le Blessonney" approuvé le 27 mars 1984 ;
- Plan d'aménagement de détail "La Gillaz" approuvé le 23 avril 1985 ;
- Plan d'aménagement de détail "Fuyens" approuvé le 29 septembre 1980 ;
- Plan d'aménagement de détail "Vieux Chêne" approuvé le 5 juillet 1995.

Art. 39 Entrée en vigueur

Le présent règlement entre en vigueur dès son approbation par la Direction de l'aménagement, de l'environnement et des constructions, sous réserve de l'effet suspensif d'éventuels recours.

Annexe 1 : liste des immeubles protégés

Lieu-dit	No ECAB1	Objet	Art RF	Valeur au recensement	Catégorie de protection
Eglise, Route de l'	1	Eglise	1	A	1
Fuyens, Route de	20	Moulin	445	A	1
Eglise, Route de l'	11	Etablissement scolaire	12	B	2
Eglise, Route de l'	29	Chapellenie	16	B	2
Villarimboud, Route de	12	Ferme	33	B	2
Villarimboud, Route de	2A	Local de pompes	35	B	2
Gare, Route de la	3	Cure	36	B	2
Chaussia, Route de la	1	Habitation	38	B	2
Villarimboud, Route de	11	Ferme	68	B	2
Villarimboud, Route de	3	Ecole primaire	73	B	2
Eglise, Route de l'	8	Ferme	75	B	2
Eglise, Route de l'	34	Ferme de Jacques Fracheboud	86	B	2
Villarimboud, Route de	42	Ferme	180	B	2
Gare, Route de la	15	Habitation	199	B	2
Fribourg, Route de	27	Ferme	356	B	2
Sauge, La	51	Ferme	411	B	2
Sauge, La	65	Ferme	413	B	2
Sauge, La	30	Ferme	422	B	2
Fuyens, Route de	20B	Usine avec canal	445	B	2
Fuyens, Route de	20D	Four	445	B	2
Biolex, Le	7	Ferme	459	B	2
Massonnens, Route de	31	Ferme	647	B	2
Massonnens, Route de	37	Ferme	648	B	2
Massonnens, Route de	40	Ferme	668	B	2
Massonnens, Route de	42-44	Ferme	669	B	2
Biolex, Le	6	Ferme	709	B	2

¹ Etablissement cantonal d'assurance des bâtiments

Lieu-dit	N° ECAB	Objet	Art RF	Valeur au recensement	Catégorie de protection
Villarimboud, Route de	9	Ancienne laiterie-fromagerie	69	C	3
Eglise, Route de l'	2	Café-restaurant	74	C	3
Eglise, Route de l'	12	Ferme	76	C	3
Eglise, Route de l'	14	Ferme	77	C	3
Lussy, Route de	1	Ferme	105	C	3
Gare, Route de la	31	Auberge du Gibloux	189	C	3
Biolex, Le	10	Habitation	455	C	3
Biolex, Le	14	Ferme	457	C	3
Biolex, Le	7A	Grange-Etable	459	C	3
Eglise, Route de l'	0 Ci	Cimetière	2-3	C	3
Eglise, Route de l'	0 Cr1	Croix de cimetière	2	B	3
Eglise, Route de l'	1A	Oratoire du cimetière	2	C	3
Eglise, Route de l'	29 P&J	Parc & Jardin	16	C	3
Eglise, Route de l'	0 Cr3	Croix	156	C	3
Villarimboud, Route de	0 Cr	Croix	173	C	3
Gare, Route de la	0 Cr	Croix	198	B	3
Grand Champ	0 Cr	Croix	338	C	3
Forêt communale	0 Cr	Croix	381	C	3
Champ du Chêne	0 Cr	Croix	602	C	3
Massonnens, Route de	0 Cr1	Croix	721	B	3
Massonnens, Route de	0Cr2	Croix	666	C	3

Annexe 2 : prescriptions particulières pour les immeubles protégés

Prescriptions particulières pour la catégorie 3

- Volume

- a) Les annexes qui altèrent le caractère du bâtiment ne peuvent être l'objet que de travaux d'entretien. Elles ne peuvent être transformées ni changer de destination.
En cas de transformation du bâtiment principal, la démolition de telles annexes peut être requise.
- b) Les bâtiments peuvent être légèrement agrandis sous réserve du respect des prescriptions qui suivent:
 - L'agrandissement consiste en une extension en plan. L'agrandissement d'un bâtiment par surélévation n'est pas admis ;
 - L'agrandissement doit être lié fonctionnellement au bâtiment agrandi ;
 - L'agrandissement doit être situé sur la façade la moins représentative et/ou la moins visible du domaine public. Il ne doit pas altérer de manière sensible les relations du bâtiment au contexte ;
 - L'agrandissement doit être réalisé sous une forme traditionnellement utilisée à l'époque de la construction du bâtiment. Par les matériaux et les teintes, l'agrandissement doit s'harmoniser avec le bâtiment principal.

- Façades

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

- a) Les réaménagements intérieurs sont étudiés de manière à éviter le percement de nouvelles ouvertures. Dans le cas où la destination des locaux le justifie, de nouveaux percements peuvent être exceptionnellement autorisés aux conditions suivantes:
 - Les anciennes ouvertures obturées sont réhabilitées pour autant que la conservation du caractère de la façade l'autorise ;
 - Les formes, dimensions et proportions des nouvelles ouvertures sont déterminées par les techniques de construction traditionnelles et en fonction des matériaux constituant la façade ;
 - La disposition des nouvelles ouvertures est subordonnée à l'ordonnance des ouvertures existantes. Les nouvelles ouvertures, tout en s'harmonisant à l'ensemble, se distingueront des ouvertures originales afin que l'intervention ne falsifie pas le document historique que constitue le bâtiment.
- b) Les anciennes portes et fenêtres seront dans toute la mesure du possible conservées. En cas de remplacement, les fenêtres et portes seront réalisées avec un matériau traditionnellement utilisé à l'époque de la construction du bâtiment. Les portes et fenêtres présenteront un aspect conforme à celui de l'époque de la construction du bâtiment.

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

- Les enduits, badigeons et peintures seront, quant à leur composition, similaires à ceux de l'époque de la construction ;
- Les teintes seront déterminées d'entente avec le Conseil communal et le Service des biens culturels sur la base d'une analyse de l'état existant et de sondages ;
- Aucun mur de façade ne peut être décrépi sans l'accord préalable du Conseil communal sur préavis du Service des biens culturels.

Toiture

L'aménagement dans les combles de surfaces habitables n'est autorisé que si les moyens d'éclairage et d'aération n'altèrent pas le caractère de la toiture.

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

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

- a) Les percements sont réalisés prioritairement dans les pignons ou les parties de façades dégagées, sous réserve du respect du caractère des façades concernées.
- b) Si les percements cités sous lit. a sont insuffisants, des percements de la toiture peuvent être autorisés sous la forme de fenêtres de toiture dont les dimensions hors tout n'excèdent pas 70/120 cm. La surface des fenêtres de toitures affleure celle de la couverture.
- c) La construction de lucarnes au sens traditionnel peut être autorisée aux conditions suivantes:
 - La largeur hors tout de la lucarne n'excède pas 110 cm ;
 - Le type de lucarnes est uniforme par pan de toit ;
 - L'épaisseur des joues des lucarnes est réduite au strict minimum ;
 - Les lucarnes sont construites avec des matériaux traditionnellement utilisés à l'époque de la construction de l'édifice.
- d) La somme des surfaces des lucarnes et fenêtres de toiture ne peut dépasser le 1/15 de la somme des surfaces des pans de toit. Les surfaces sont mesurées en projection verticale sur un plan parallèle à la façade. Les surfaces non frontales des lucarnes et superstructures sont également prises en compte.
- e) La largeur totale des lucarnes ne doit pas dépasser le ¼ de la longueur de la façade correspondante.
- f) La pose de fenêtres de toiture ou lucarnes n'implique aucune modification de la charpente.

Structure

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

- Configuration du plan

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

- Matériaux

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

- Ajouts gênants

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

Prescriptions particulières pour la catégorie 2

Les prescriptions pour la catégorie 3 s'appliquent.

- Eléments de décors extérieurs

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

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

- Aménagements intérieurs

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

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

Prescriptions particulières pour la catégorie 1

Les prescriptions pour la catégorie 3 et 2 s'appliquent.

- Revêtements et décors intérieurs

Les revêtements et décors des parois, plafonds et sols, les armoires murales, portes, fourneaux et cheminées présentant un intérêt au titre de l'histoire de l'artisanat et de l'art sont conservés.

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

Annexe 3 : distance minimale de construction à un boisement hors-forêt

Art. 30 al. 3 du Règlement communal d'urbanisme (RCU).

Type de construction	Ouvrage	Revêtement / fondation	Type de boisement hors-forêt	Zb	Za
Remblais / déblais / terrassement			haie basse	1.5 m	3 m
			haie haute	3 m	3 m
			arbre	rdc	rdc
bâtiments	bâtiments normaux et serres		haie basse	3 m	15 m
			haie haute	5 m	15 m
			arbre	rdc + 5	20 m
	constructions de minime importance	avec fondations	haie basse	5 m	15 m
			haie haute	5 m	15 m
			arbre	rdc	20 m
		sans fondations	haie basse	3 m	3 m
			haie haute	3 m	3 m
			arbre	3 m	3 m
infrastructures	stationnements	en dur	haie basse	3 m	15 m
			haie haute	5 m	15 m
			arbre	rdc	20 m
		pas de revêtement	haie basse	3 m	15 m
			haie haute	3 m	15 m
			arbre	3 m	20 m
	routes		haie basse	3 m	15 m
			haie haute	5 m	15 m
			arbre	5 m	20 m
	canalisations		haie basse	3 m	3 m
			haie haute	3 m	3 m
			arbre	rdc	rdc

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

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

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

La distance minimale de construction à un boisement hors-forêt se mesure à partir de 2 m du tronc des arbres et de 1 m du tronc des arbustes.