Commune de Villaz
Secteur La Folliaz

DOCUMENT INDICATIF

Règlement communal d'urbanisme

Révision générale du PAL

Enquête publique complémentaire

Suivi des modifications : texte ~~supprimé~~ / ajouté

Mars 2022

urbaplan

PILOTE

urbaplan
Sylvie Mabillard

AMENAGEMENT, URBANISME, ENVIRONNEMENT

urbaplan
Sylvie Mabillard, Marie Davet
boulevard de pérolles 31
1700 fribourg
+41 26 322 26 01
www.urbaplan.ch
certifié iso 9001:2015

Sommaire

1. DISPOSITIONS GENERALES 7

Article 1 Buts 7
Article 2 Cadre légal 7
Article 3 Champ d'application 7
Article 4 Dérogations 7

2. PRESCRIPTIONS DES ZONES 9

Article 5 Secteurs à prescriptions particulières 9
Article 6 Bâtiments non soumis à l'indice brut d'utilisation du sol 9
Article 7 Boisements hors forêt 9
Article 8 Protection des biens culturels immeubles 10
Article 9 Périmètre de protection du site construit 11
Article 10 Périmètre de protection de l'environnement des bâtiments protégés 12
Article 11 Périmètres archéologiques 13
Article 12 Chemins historiques protégés 13
Article 13 Limites des constructions 14
Article 14 Espace réservé aux eaux 14
Article 15 Dangers naturels 15
Article 16 Sites pollués 17
Article 17 Zone de protection des eaux 17
Article 18 Energie 18
Article 19 Périmètre de protection de la nature 18
Article 20 Zone de centre de village I, ZCV 19
Article 21 Zone de centre village II, ZCV II 20
Article 22 Zone résidentielle de moyenne densité, ZRMD 21
Article 23 Zone résidentielle de faible densité, ZRFD 22
~~Article supprimé~~ ~~Zone d'activités, ZACT~~ 23
Article 24 Zone spéciale Macconnens, ZSM 23
Article 25 Zone d'intérêt général, ZIG 24
Article 26 Zone d'élevage de chevaux, ZEC 25
Article 27 Zone spéciale à caractère sportif, ZCS 25
Article 28 Zone militaire, ZM 26
Article 29 Zone libre, ZL 26
Article 30 Zone agricole 26
Article 31 Aire forestière 27

3. POLICE DES CONSTRUCTIONS ET AUTRES PRESCRIPTIONS 29

Article 32 Stationnement des véhicules 29
Article 33 Aménagements extérieurs 30
Article 34 Autres prescriptions 31

4. DISPOSITIONS PENALES 33

Article 35 Sanctions pénales 33

5. DISPOSITIONS FINALES 35

Article 36 Abrogation 35
Article 37 Entrée en vigueur 35

6. ANNEXES 37

Liste des abréviations

LAT	Loi fédérale sur l'aménagement du territoire du 22 juin 1979
OAT	Ordonnance fédérale sur l'aménagement du territoire du 28 juin 2000
LATeC	Loi cantonale sur l'aménagement du territoire et les constructions du 2 décembre 2008
ReLATeC	Règlement d'exécution de la loi cantonale sur l'aménagement du territoire et les constructions du 1er décembre 2009
LPBC	Loi cantonale sur la protection des biens culturels du 7 novembre 1991
RELPBC	Règlement d'exécution de la loi cantonale sur la protection des biens culturels du 17 août 1993
LPNat	Loi cantonale sur la protection de la nature et du paysage du 12 septembre 2012
LR	Loi cantonale sur les routes du 15 décembre 1967
RELR	Règlement d'exécution de la loi cantonale sur les routes du 7 décembre 1992
LSites	Loi cantonale sur les sites pollués du 7 septembre 2011
OSites	Ordonnance fédérale sur l'assainissement des sites pollués du 26 août 1998
OPB	Ordonnance fédérale sur la protection contre le bruit
PAD	Plan d'aménagement de détail
PAL	Plan d'aménagement local
PAZ	Plan d'affectation des zones
PED	Permis d'équipement de détail
PGEE	Plan général d'évacuation des eaux
CDN	Commission des dangers naturels
~~DAEC~~	~~Direction de l'aménagement, de l'environnement et des constructions~~
DIME	Direction du développement territorial, des infrastructures, de la mobilité et de l'environnement
SAEF	Service archéologique de l'Etat de Fribourg
SeCA	Service des constructions et de l'aménagement du territoire
SEn	Service de l'environnement

SNP	Service de la nature et du paysage
SBC	Service des biens culturels

1. Dispositions générales

Article 1 Buts

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

Article 2 Cadre légal

Le cadre légal de ce règlement est :

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

Article 3 Champ d'application

Les prescriptions du présent règlement sont applicables aux objets soumis à l'obligation de permis selon l'art. 135 LATeC.

Article 4 Dérogations

Des dérogations peuvent être accordées aux conditions fixées aux articles 147ss LATeC et 101ss ReLATeC.

2. Prescriptions des zones

Chapitre 1 : Prescriptions générales

Article 5 Secteurs à prescriptions particulières

Le plan d'affectation des zones désigne les territoires qui sont soumis à des prescriptions particulières ; ces prescriptions se trouvent insérées dans la réglementation afférente à chaque zone.

Article 6 Bâtiments non soumis à l'indice brut d'utilisation du sol

Le plan d'affectation des zones mentionne les constructions non soumises au respect de l'indice brut d'utilisation du sol (IBUS) selon l'art. 80 al. 4 du ReLATeC.

Article 7 Boisements hors forêt

1. Protection

Hors zone à bâtir, tous les boisements hors forêt (arbres isolés, alignements d'arbres, haies, bosquets et cordons boisés) qui sont adaptés aux conditions locales et revêtent un intérêt écologique ou paysager sont protégés par l'art. 22 de la LPNat.

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

De plus, les art. 72 à 76 LATeC sont réservés.

2. Entretien

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

Ils doivent être taillés selon les règles de l'art.

3. Suppression

Avant de porter atteinte aux éléments paysagers, une modification du projet de construction doit être envisagée. Les objets naturels protégés ne peuvent être abattus que pour des raisons suivantes :

> sécurité ;
> maladie, destruction par force majeure ;
> intérêt public.

Conformément à l'article 22 LPNat, la suppression des boisements hors forêt protégés nécessite au préalable une dérogation aux mesures de protection des boisements hors-forêt.

Les propriétaires doivent demander l'autorisation au Conseil communal avant d'abattre un objet naturel.

4. Compensation

Les objets supprimés doivent être compensés. Une proposition d'emplacement de compensation sur le territoire communal est à fournir par le requérant. Une coordination avec le Conseil communal est nécessaire.

La compensation se fera de la manière suivante :

> 2 arbres de compensation par 1 arbre supprimé,
> 1 mètre linéaire de haie par 1 mètre linéaire.

Les plantations de remplacement seront d'essences indigènes et adaptées à la situation.

Article 8 Protection des biens culturels immeubles

1. Définition

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

2. Etendue de la protection

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

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

a. Catégorie 3 la protection s'étend :

> à l'enveloppe du bâtiment (façade et toiture) ;
> à la structure porteuse intérieure de la construction ;
> à l'organisation générale des espaces intérieurs.

b. Catégorie 2 la protection s'étend en plus :

> aux éléments décoratifs des façades,
> aux éléments essentiels des aménagements intérieurs qui matérialisent cette
> organisation.

c. Catégorie 1 la protection s'étend en plus :

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

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

3. Prescriptions particulières

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

4. Procédure

a. Demande préalable

Toute demande de permis, pour un bâtiment protégé, est précédée d'une demande préalable auprès du SBC.

b. Sondages et documentation

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

c. Modification de la catégorie de protection

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

Article 9 Périmètre de protection du site construit

1. Objectifs

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

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

2. Transformations de bâtiments existants et agrandissements

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

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

3. Nouvelles constructions

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

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

4. Aménagements extérieurs

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

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

5. Constructions qui altèrent le caractère du site

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

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

6. Dérogations

Des dérogations aux prescriptions qui précèdent ne peuvent être accordées que dans le cas où l'application de la prescription en cause irait à l'encontre de l'objectif de la conservation et mise en valeur du caractère du site.

7. Demande préalable

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

Article 10 Périmètre de protection de l'environnement des bâtiments protégés

1. Objectifs

Ce périmètre de protection a pour objectif de préserver le caractère de l'environnement proche des bâtiments protégés. Ces secteurs sont indiqués au plan d'affectation des zones. Ils comprennent la parcelle de l'immeuble protégé et les parcelles qui la jouxtent.

2. Nouvelles constructions

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

a) Les constructions sont implantées à la plus grande distance possible du bâtiment protégé. L'implantation des constructions doit préserver les vues caractéristiques sur l'immeuble protégé et les composantes du caractère des abords telles que les plantations, murs et revêtement de sol.
b) Seules les modifications mineures de la topographie du terrain naturel sont admises. L'implantation et les dimensions des constructions sont adaptées en conséquence.

c) Par les matériaux et les teintes, les constructions doivent s'harmoniser avec le bâtiment protégé. Les teintes en façades et toiture doivent être plus discrètes que celles du bâtiment protégé.
d) Par leur hauteur, les constructions doivent être clairement subordonnées au bâtiment protégé. La hauteur totale des constructions ne doit pas excéder la hauteur à la corniche du bâtiment protégé.

3. Transformations de bâtiments existants

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

4. Demande préalable

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

Article 11 Périmètres archéologiques

1. Prescriptions

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

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

2. Procédure

Une demande préalable au sens des 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.

Article 12 Chemins historiques protégés

1. Protection

Le plan d'affectation mentionne les chemins historiques protégés.

a. Catégorie 2 : La protection s'étend aux éléments suivants :

> Tracé ;
> Composantes de la substance conservée (haies, alignements d'arbres).

b. Catégorie 1 : La protection s'étend en plus aux éléments suivants :

> Gabarits (largeur) et profil en travers (talus) ;
> Revêtement ;
> Eléments bordiers (murs, clôtures traditionnelles, etc.).

2. Aménagements

Les travaux et aménagements nécessaires pour assurer la fonction de desserte et d'accès, ainsi que la sécurisation des chemins sont admises.

3. Mesures de conservation et d'entretien

Concernant la Grand'route Fribourg Romont, les mesures de conservation et d'aménagement en Annexe 4 s'appliquent.

4. Procédure

L'entretien des voies historiques est réalisé dans les règles de l'art afin d'assurer la conservation de la substance historique tout en garantissant une utilisation adaptée. Lors de travaux sur des chemins historiques protégés, le préavis du SBC est requis.

La demande préalable au sens de l'art. 137 LATeC est obligatoire.

Article 13 Limites des constructions

1. Routes

Les limites de constructions par rapport aux routes sont définies par la loi sur les routes (art. 115ss).

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.

2. Forêt

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

3. Boisements hors forêt

Les prescriptions contenues à l'Annexe 5 du règlement relatives aux distances de construction aux boisements hors forêt (arbres, haies, bosquets) s'appliquent, dans la mesure où les prescriptions de ce plan ou d'un plan d'aménagement de détail, ne la déterminent pas d'une façon particulière.

4. Eaux

Selon l'art. 14 al. 2 du présent règlement.

Article 14 Espace réservé aux eaux

1. Espace réservé aux eaux

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

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 t art. 56 RCEaux) et fédérales (art. 41c OEaux).

2. Distance

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, 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.

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

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

Article 15 Dangers naturels

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

1. Références

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

2. Objets sensibles

On entend par objets sensibles, les bâtiments ou installations :

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

3. Mesures générales

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

> doivent faire l'objet d'une demande préalable au sens de la LATeC;
> sont soumis au préavis de la CDN;
> peuvent faire l'objet d'études et de mesures complémentaires.

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

a. Secteur de danger résiduel

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

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

b. Secteur de danger faible

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

Les objets sensibles nécessitent :

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

c. Secteur de danger modéré

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

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

d. Secteur de danger élevé

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

> les constructions, les installations nouvelles, et les reconstructions ;

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

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

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

e. Secteur de danger indicatif

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

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

Article 16 Sites pollués

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

Article 17 Zone de protection des eaux

1. Destination

Cette zone est destinée à protéger les zones S de protection des eaux souterraines

2. Règles particulières

Les règlements suivants sur les zones de protection "S" des captages sont applicables dans la mesure où ils délimitent les zones de manière précise et fixent les conditions de protection, d'entretien et d'usage :

> La Côte : zones S approuvées le 21.01.1992 ;
> Montagne de Lussy : zones S approuvées le 11.10.2006.

Pour le périmètre provisoire « Sous les Roches », les prescriptions valables pour les zones de protection rapprochée (zone S2) s'appliquent. L'épandage de purin, l'infiltration d'eaux usées, de même que tous les types de constructions et d'installations y sont donc interdits.

3. Sondes géothermiques

L'implantation de sondes géothermiques est interdite sur cette zone.

Article 18 Energie

1. Indice d'utilisation

Un bonus de 10 % sur l'indice brut d'utilisation du sol qui est fixé pour les différentes zones à bâtir peut être accordé aux conditions fixées par l'art. 80 al. 6 du ReLATeC.

2. Installations solaires

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

Article 19 Périmètre de protection de la nature

1. Destination

Ce périmètre est destiné~~e~~ à la protection intégrale de :

> la Tourbière : bas marais d'importance cantonale (115-014) et site de reproduction de batraciens d'importance cantonale (FR25) ;
> la zone alluviale de la « Glâne » d'importance cantonale (20505) ;
> la Fayaule : prairie et pâturage sec d'importance nationale (1014).

2. Prescriptions

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

Chapitre 2 : Prescriptions spéciales des zones

Article 20 Zone de centre de village I, ZCV

1.	**Destination**	Cette zone est destinée à l'habitation collective ou groupée, aux activités de services et commerces, et aux activités artisanales de faibles nuisances (bruit, odeur).
2.	**Degré de sensibilité**	DSIII selon l'OPB
3.	**Indice brut d'utilisation du sol**	IBUS = 1.00 ~~IBUS = max. 1.20~~ ~~Si 85% des places de parking sont en souterrain, l'IBUS peut être augmenté de 15%.~~ ~~Ces 15% ne peuvent pas faire l'objet d'un report d'indice~~
4.	**Indice d'occupation du sol**	IOS = max. 0.60
5.	**Distance à la limite**	D= h/2 min. 5.00 m
6.	**Hauteur**	Hauteur totale h = 12.00 m max.
7.	**Autres prescriptions**	
a.	**Demande préalable**	A l'intérieur de cette zone, toute construction, reconstruction ou transformation doit faire l'objet d'une demande préalable au sens de l'article 137 LATeC.
b.	**Reconstructions, transformations**	Les reconstructions ou transformations modifiant l'état actuel, respecteront le volume, la hauteur, la pente des toits, les matériaux et les couleurs des constructions existantes. L'ordre des constructions ne sera pas modifié.
c.	**Constructions nouvelles**	Les constructions nouvelles auront le volume, la hauteur, 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.

d. Toitures

a) Pour les constructions nouvelles, 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 21 Zone de centre village II, ZCV II

1. Destination

Cette zone est destinée à l'habitation collective ou groupée, aux activités de services et commerces, et aux activités artisanales de faibles nuisances (bruit, odeur).

2. Degré de sensibilité

DSIII selon l'OPB

3. Indice brut d'utilisation du sol

IBUS = 0.70

4. Indice d'occupation du sol

IOS = max. 0.60

5. Distance à la limite

D= h/2 min. 5.00 m

6. Hauteurs

Hauteur totale h = 12.00 m max.

7. Autres prescriptions

a. Demande préalable

A l'intérieur de cette zone, toute construction, reconstruction ou transformation doit faire l'objet d'une demande préalable au sens de l'article 137 LATeC.

b. Reconstructions, transformations

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

L'ordre des constructions ne sera pas modifié.

c. Constructions nouvelles

Les constructions nouvelles auront le volume, la hauteur, 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.

d. Toitures

a) Pour les constructions nouvelles, 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 22 Zone résidentielle de moyenne densité, ZRMD

1.	**Destination**	Cette zone est destinée aux habitations individuelles groupées et collectives ainsi qu'aux activités ne provoquant pas de nuisances incompatibles avec la résidence.
2.	**Degré de sensibilité**	DS II selon l'OPB
3.	**Indice brut d'utilisation du sol**	IBUS = 0.70 ~~IBUS = max. 1.00~~ ~~Si 85% des places de parking sont en souterrain, l'IBUS peut être augmenté de 15%.~~ ~~Ces 15% ne peuvent pas faire l'objet d'un report d'indice.~~
4.	**Indice d'occupation du sol**	IOS = 0.50 max. pour les habitations individuelles groupées IOS = 0.40 max. pour les habitations collectives
5.	**Distance à la limite**	D= min. 5.00m
6.	**Hauteurs**	Hauteur totale h = max. 12.00m
7.	**Autres prescriptions**	
	a. **Ordre des constructions**	Non contigu
	b. **Orientation**	Orientation du faîte (ou de la façade) principal en direction Nord-Ouest/Sud-Est
	c. **Plantations**	Les dispositions de l'Article 33 ~~32~~ Aménagements extérieurs sont applicables. Le Conseil communal se réserve le droit d'interdire certaines plantations pour des raisons de protection (vue, etc.).

8. ~~Prescriptions particulières~~

~~Sur le secteur 21.1, pour tout Local à usage sensible au bruit (LUSB, selon l'OPB art. 2, ch. 6, al. a), qui serait prévu dans l'espace situé entre la limite de la zone constructible et la distance de 62.00 m à l'axe des voies CFF, toute fenêtre ouvrante située sur une façade orientée sud-est doit impérativement.~~

~~> soit être protégée par une loggia fermée et non chauffée ;~~
~~> soit, dans la mesure où le LUSB est situé en attique, être protégée par un balcon ou une terrasse, muni d'un parapet d'au moins 1.00 m de hauteur.~~

Article 23 Zone résidentielle de faible densité, ZRFD

1. Destination

Cette zone est destinée aux habitations individuelles, individuelles groupées et aux activités compatibles avec le caractère de la zone.

2. Degré de sensibilité

DS = II selon l'OPB

3. Indice brut d'utilisation du sol

IBUS = max. 0.60

~~IBUS = max. 0.80~~

4. Indice d'occupation du sol

IOS = max. 0.40

5. Distance à la limite

d= h/2 min. 4.00m

6. Hauteur

Hauteur totale h = 9.50 m max.

7. Autres prescriptions

a. 22.1 « Les Balcons de Lussy »

Le secteur « Les Balcons de Lussy » fait l'objet des prescriptions particulières suivantes :

> Seules sont autorisées les habitations individuelles ;
> Implantation en respect de la structure linéaire du village ancien par une implantation sur une seule épaisseur, en aval de la route uniquement ;
> Position du faîte de toiture parallèle à l'axe de la route ;
> Choix d'une volumétrie et d'une typologie de construction respectant le site et garantissant une harmonie avec le bâti ancien existant ;
> Végétation à implanter en aval des constructions, participant à l'atténuation de leur impact visuel.

b. 22.2 « Le Quartz »

Le secteur « Le Quartz » fait l'objet des prescriptions suivantes :

> Distance aux limites (d)

Si la longueur de la façade « L » est inférieure à 12 m, d = 4 m

Si la longueur de la façade « L » est supérieure à 12 m, d = 4 + (L-12)/4 m

~~**Article supprimé Zone d'activités, ZACT**~~

~~**1. Destination**~~	~~Cette zone est destinée aux activités artisanales et aux petites entreprises.~~
~~**2. Degré de sensibilité**~~	~~DS = III selon l'OPB~~
~~**3. Indice de masse**~~	~~IM = max. 3 m3/m2~~
~~**4. Indice d'occupation du sol**~~	~~IOS = max. 0.50~~
~~**5. Distance à la limite**~~	~~d = h/2 min. 5.00 m~~
~~**6. Hauteur**~~	~~Hauteur totale h = max. 12.00 m~~ ~~Hauteur de façade hf = 6.00 m~~
~~**7. Autres prescriptions**~~	~~L'ordre non contigu est obligatoire.~~
a. ~~**Toiture, façades, couleurs et matériaux**~~	~~Le choix des teintes et des matériaux de revêtement (façades et toitures) sera soumis pour accord au Conseil communal.~~

Article 24 Zone spéciale Macconnens, ZSM

1. Destination	Cette zone est destinée à des activités de vente et d'entretien de machines agricoles. Un logement de gardiennage en lien avec l'exploitation est autorisé.
2. Degré de sensibilité	DS = III selon l'OPB
3. Indice de masse	IM = max. 3 m3/m2
4. Indice d'occupation du sol	IOS = max. 0.50
5. Distance à la limite	dL = h/2 min. 5.00 m

6. Hauteur

Hauteur totale h = max. 12.50 m

7. Périmètre à prescriptions particulières

Les dispositions de l'art. 45 LATeC s'appliquent.

En cas de cessation de l'activité, le secteur retournera automatiquement en zone agricole.

a. Ordre des construction

L'ordre non contigu est obligatoire.

b. Toiture, façades, couleurs et matériaux

Le choix des teintes et des matériaux de revêtement (façades et toitures) est effectué en accord avec le Conseil communal.

Article 25 Zone d'intérêt général, ZIG

1. Destination

Cette zone est destinée aux bâtiments et installations publiques ou semi-publiques, ainsi qu'à leurs espaces extérieurs.

I : Bâtiment communal (secteur Lussy)
II : Bâtiment communal (secteur Villarimboud)
III : ~~Déchetterie~~
~~IV :~~ Église, cimetière et stationnements

2. Degré de sensibilité

DS = II selon l'OPB

3. Indice de masse

IM = max. 2 m3/m2

~~IM = max. 3 m3/m2~~

4. Distance à la limite

d= h/2 min. 4.00m

5. Hauteur

Hauteur totale h = max. 12.00 m

6. Autres prescriptions

a. Permis d'implantation

Toute demande de permis de construire doit être précédée d'une demande de permis d'implantation au sens de l'article 152 LATeC qui doit permettre de définir les règles de construction applicables selon les objectifs de protection de la silhouette générale du village.

Article 26 Zone d'élevage de chevaux, ZEC

1.	**Destination**	Cette zone est réservée à un élevage de chevaux. 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.
2.	**Degré de sensibilité**	DS = III selon l'OPB
3.	**Indice brut d'utilisation du sol**	IBUS = max. 0.70
4.	**Indice d'occupation du sol**	IOS = max. 0.50
5.	**Distance à la limite**	d = h/2 min. 5.00 m
6.	**Hauteur**	Hauteur totale h = max. 10.00 m Hauteur de façade hf = 6.50 m
7.	**Autres prescriptions**	Toute nouvelle construction est interdite dans le secteur. La reconstruction ou transformation des bâtiments existants est autorisée. Toute reconstruction ou transformation devra en outre respecter le genre, l'implantation, le volume, la forme des toits, les matériaux de construction, les couleurs et le caractère dominant des bâtiments existants.

Article 27 Zone spéciale à caractère sportif, ZCS

1.	**Destination**	Cette zone est destinée uniquement aux bâtiments et installations nécessaires aux activités sportives (terrains de sport, vestiaires).
2.	**Degré de sensibilité au bruit**	III
3.	**Ordre des constructions**	non contigu
4.	**Indice de masse**	1m3/m2
5.	**Indice d'occupation du sol**	0.30
6.	**Distance à la limite**	d = h/2 min. 4.00 m

7. Hauteur

Hauteur totale h = max. 7.50 m

Article 28 Zone militaire, ZM

1. Prescriptions

La zone militaire est régie par les dispositions des art. 126 à 130 de la Loi fédérale du 3 février 1995 sur l'armée et l'administration militaire (LAAM).

Article 29 Zone libre, ZL

1. Destination

Cette zone est principalement destinée à la sauvegarde d'espaces de verdure. Les vergers existants doivent être maintenus.

2. Autres prescriptions

Cette zone est caractérisée par l'interdiction de bâtir.

Le Conseil communal peut fixer des prescriptions particulières pour l'aménagement et l'entretien de la zone.

Les seules réalisations admises ou qui peuvent être autorisées sont :

> les bâtiments existants qui peuvent être maintenus et transformés ;
> des espaces de verdure et des aménagements paysagers ;
> des installations de jeux et de détente à ciel ouvert.

Article 30 Zone agricole

1. La zone agricole comprend les terrains qui se prêtent à l'exploitation agricole ou à l'horticulture productrice et sont nécessaires à l'accomplissement des différentes tâches dévolues à l'agriculture ou qui, dans l'intérêt général, doivent être exploités par l'agriculture.

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

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

4. La demande préalable est recommandée.

5. DS = III selon l'OPB

Article 31 Aire forestière

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

3. Police des constructions et autres prescriptions

Article 32 Stationnement des véhicules

1. Nombre de places de stationnement

Pour toute construction, agrandissement ou changement d'affectation, le propriétaire est tenu d'aménager sur son bien-fonds un nombre de cases de stationnement calculé sur la base des valeurs suivantes. La valeur obtenue est arrondie à l'unité supérieure à la fin de tous les calculs.

Affectations	Voitures de tourisme	Vélos
Habitations individuelles (selon art. 55 et 56 ReLATeC)	1 case par 100 m^2 SBP (surface brute de plancher selon la norme VSS SN 640 281 de 2013), mais au minimum 1 case par logement.	---
Habitations collectives (selon art. 57 ReLATeC)	1 case par 100 m2 de SBP selon la norme VSS SN 640 281 de 2013, ou 1 case par appartement + 10 % pour les visiteurs.	1 case par pièce
Autres affectations	Voitures de tourisme : nombre de cases selon la norme VSS SN 640 281 de 2013.	Selon la norme VSS SN 640 065 de 2011

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

Habitation :

> pour l'habitat individuel : 1 place pour 100m2 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 pour 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.

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

2. Stationnement des vélos

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

3. Gestion du stationnement

La gestion des cases de stationnement, respectivement leurs conditions d'utilisation (ayants-droit, durée autorisée, tarification, etc.), doivent être définies et justifiées en cohérence avec leur destination et sur la base d'une analyse globale à l'échelle de la commune.

Toutes les cases mises à disposition du public peuvent être soumises à des mesures de gestion du stationnement (ou régime de stationnement au sens de la norme VSS SN 640 282 de 2009), y compris sur domaine privé.

4. Accessibilité

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

5. Stationnement des deux-roues motorisés

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

~~**6. Plan de mobilité**~~

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

Article 33 Aménagements extérieurs

1. 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.

2. Plantations, clôtures

Sous réserve des dispositions particulières mentionnées dans la réglementation par zones, on respectera les prescriptions suivantes :

La construction d'une habitation individuelle nécessite la plantation d'un arbre par tranche ou fraction de 250 m^2 de surface de parcelle, au minimum.

Cette norme est applicable pour chaque logement 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.

Les arbres doivent être plantés simultanément à la construction.

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

3. Modification de la topographie

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 58 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 34 Autres prescriptions

~~**1. Ordures**~~

~~Le Conseil communal fixe les endroits de ramassage collectif des ordures, conformément au règlement communal relatif à la gestion des déchets entré en vigueur le 1.01.2006.~~

~~**2. Antennes**~~

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

~~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.~~

1.	**Camping**	L'utilisation pour l'habitation de roulottes, caravanes et autres logements mobiles est interdite sur tout le territoire
2.	**Parcelles non bâties**	Les parcelles non bâties à l'intérieur des zones constructibles doivent être entretenues dans un état convenable.
3.	**Matériaux, couleurs**	Les matériaux de construction, revêtement extérieur, teinte des enduits et peintures sont soumis à l'approbation du Conseil communal.

4. Dispositions pénales

Article 35 Sanctions pénales

Les contrevenants aux présentes dispositions sont passibles des sanctions prévues à l'article 173 LATeC.

5. Dispositions finales

Article 36 Abrogation

Dès l'entrée en vigueur du présent règlement sont abrogés :

a) le plan d'aménagement de détail « Le Pelleret » approuvé le 28 mai 1990
b) le plan d'affectation des zones et le règlement communal d'urbanisme de Lussy approuvé le 18 août 1999 et ses modifications ;
c) le plan d'affectation des zones et le règlement communal d'urbanisme de Villarimboud approuvé le 29 avril 1998 et ses modifications ;

Article 37 Entrée en vigueur

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

6. Annexes

ANNEXE 1

Recenemsent des biens culturels

ANNEXE 2

Protection des biens culturels immeubles

ANNEXE 3

Périmètre de protection du site construit

ANNEXE 4

Chemins historiques protégés

ANNEXE 5

Limite de constructions au boisements

1. Recensement des biens culturels

ANNEXE 1

I : valeur à l'inventaire **R :** valeur au recensement **P :** catégorie de protection

Lieu-dit	N° ECAB	Objet	I	R	P
Secteur Lussy					
Combes, Rte des	**22**	Ferme	2	B	**2**
Combes, Rte des	**27**	Ferme	2	B	**2**
Fribourg, Rte de	**0 Cr1**	Croix	-	B	**3**
Lovateire, Rte de la	**59B**	Grenier	2	B	**3**
Montagne, Rte de la	**6**	Ferme	2	B	**2**
Nez d'Avau, Rte du	**39**	Ferme	0	B	**2**
Village, Rte du	**0 Cr1**	Croix	-	C	**3**
Village, Rte du	**0 Cr2**	Croix	-	C	**3**
Village, Rte du	**0 Cr3**	Croix	-	C	**3**
Village, Rte du	**0 Fo**	Fontaine	-	C	**3**
Village, Rte du	**14**	Ferme de Joseph Bulliard	2	B	**2**
Village, Rte du	**23**	Ferme de Jacques et Pierre Moullet	2	C	**3**
Village, Rte du	**28**	Laiterie-fromagerie	3	C	**3**
Village, Rte du	**31A**	Four	2	B	**3**
Village, Rte du	**32**	Ecole primaire	2	B	**2**
Village, Rte du	**33**	Chapelle Saint-Jean-Baptiste	1	A	**1**
Village, Rte du	**35**	Ferme de Jacques Gillard	2	B	**2**
Village, Rte du	**37A**	Grenier	3	C	**3**
Village, Rte du	**38**	Ferme Jordan	2	B	**2**

Village, Rte du	**59**	Ferme de Jean Grognuz	2	B	**2**
Secteur Villarimboud					
Châtonnaye, Rte de	**2**	Ferme	3	C	**3**
Macconnens, Rte de	**14**	Ferme	2	B	**2**
Péleret, Rte du	**66**	Habitation	2	B	**2**
Torny, Rte de	**1**	Auberge Saint-Bernard	2	B	**2**
Torny, Rte de	**11A**	Grenier	2	B	**3**
Torny, Rte de	**44a**	Grenier	3	B	**3**
Villaz, Rte de	**1**	Ecole des garçons	3	C	**3**
Villaz, Rte de	**11**	Eglise Notre-Dame-de-l'Assomption-et-St-Théodule	1	A	**1**
Villaz, Rte de	**20**	Ferme	3	C	**3**
Villaz, Rte de	**9**	Cure	3	C	**3**

2. Protection des biens culturels

ANNEXE 2 relative à l'art. 8 RCU

1.1 Prescriptions particulières pour la catégorie 3

a) Volume

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

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

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

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

b) Façades

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

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

> Les anciennes ouvertures obturées sont réhabilitées pour autant que la conservation du caractère de la façade l'autorise.
> Les formes, dimensions et proportions des nouvelles ouvertures sont déterminées par les techniques de construction traditionnelles et en fonction des matériaux constituant la façade.
> La disposition des nouvelles ouvertures est subordonnée à l'ordonnance des ouvertures existantes. Les nouvelles ouvertures, tout en s'harmonisant à l'ensemble,

se distingueront des ouvertures originales afin que l'intervention ne falsifie pas le document historique que constitue le bâtiment.

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

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

> Les enduits, badigeon et peintures seront, quant à leur composition, similaires à ceux de l'époque de la construction.
> Les teintes seront déterminées d'entente avec le Conseil communal et le SBC sur la base d'une analyse de l'état existant et de sondages.

Aucun mur ou façade ne peut être décrépi sans l'accord préalable du Conseil communal sur préavis du SBC.

c) Toiture

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

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

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

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

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

c)La construction de lucarnes au sens traditionnel peut être autorisée aux conditions suivantes :

> la largeur hors tout de la lucarne n'excède pas 110cm ;
> le type de lucarne est uniforme par pan de toit ;
> l'épaisseur des joues des lucarnes est réduite au maximum ;
> les lucarnes sont construites avec des matériaux traditionnellement utilisés à l'époque de la construction de l'édifice.

d) La somme des surfaces des lucarnes et superstructures ne peut dépasser 1/15 de la somme des surfaces des pans de toit. Les surfaces sont mesurées en projection verticale sur un plan parallèle à la façade. Les surfaces non frontales des lucarnes et superstructures sont également prises en compte.

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

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

d) Structure

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

e) Configuration du plan

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

f) Matériaux

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

g) Ajouts gênants

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

1.2 Prescriptions particulières pour la catégorie 2

a) Les prescriptions de la catégorie 3 s'appliquent.

b) Éléments de décors extérieurs

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

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

c) Aménagements intérieurs

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

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

1.3 Prescriptions particulières pour la catégorie 1

a) Les prescriptions des catégories 3 et 2 s'appliquent.

b) Revêtements et décors intérieurs

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

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

3. Périmètre de site construit

ANNEXE 3 relative à l'art. 9 RCU

1.1 Transformation de bâtiments existants

a) Façades

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

b) Percements

De nouveaux percements peuvent 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 de matériaux et sous un aspect conforme à ceux des éléments de l'époque de la construction du bâtiment.

c) Toitures

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

> L'orientation du faîte des toits et l'inclinaison de leurs pans ne doivent pas être modifiées. Il en est de même en ce qui concerne la saillie et la forme des avant-toits
> Les toitures sont couvertes de tuiles de terre cuite de teinte naturelle.
> La construction de lucarnes n'est autorisée qu'à des fins d'éclairage ; elle ne sert pas à augmenter le volume utilisable des combles. La surface du vide de lumière d'une lucarne ne doit pas excéder les 80% de celle de la fenêtre type de la façade concernée.
> Les dimensions des fenêtres de toiture ne doivent pas excéder 70/120 cm.
> La somme des surfaces des lucarnes et vitrages dans le pan du toit ne peut dépasser le 1/12 de la surface du pan de toit concerné. La surface est mesurée par projection sur un plan parallèle à la façade. La largeur totale des superstructures saillantes (lucarnes au sens traditionnel) ne doit pas excéder ¼ de la longueur de la façade concernée.
> 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.

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.

1.2 Agrandissements

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

a) L'agrandissement consiste en une extension en plan. L'agrandissement d'un bâtiment par surélévation n'est pas admis.
b) L'agrandissement doit être lié fonctionnellement au bâtiment agrandi.
c) La surface au sol de l'agrandissement ne peut excéder le 10% de la surface au sol du bâtiment principal.
d) L'agrandissement doit être réalisé sur la façade la moins visible du domaine public, en aucun cas sur l'une des façades principales du bâtiment.
e) Par le volume, l'architecture, les matériaux et les teintes, l'agrandissement doit s'harmoniser avec le bâtiment principal.
f) Le nombre de niveaux de l'agrandissement est limité à un. En cas de terrain en pente, ce nombre peut être porté à deux au maximum, en aval du fond.

1.3 Nouvelles constructions

a) Implantation et orientation des constructions

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

b) Volume

La forme et les proportions du volume des constructions doivent s'harmoniser avec celles des deux bâtiments protégés les plus proches, 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 de façade au faîte.

c) Hauteurs

La hauteur de façade au faîte ne peut excéder la moyenne de celles des deux bâtiments protégés les plus proches. Il en est de même pour la hauteur de façade à la gouttière.

d) Toiture

La pente des pans de toit est égale à celle de la toiture d'un des deux bâtiments les plus proches.

Les prescriptions relatives aux transformations de bâtiments s'appliquent.

e) Façades

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

f) Matériaux et teintes

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

1.4 Aménagements extérieurs

> Les murs et les plantations sont des composantes de la structure et du caractère du site construit et doivent à ce titre être conservés.
> Les revêtements anciens de pierres naturelles doivent être conservés.
> L'aménagement de surfaces minérales est limité au minimum nécessaire. Le cas échéant, les surfaces sont revêtues de gravier, de pavés de pierre naturelle ou de ciment, de pavés ou grilles à gazon.

> Les plantations seront réalisées avec des essences locales traditionnelles.
> 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).

4. Chemins historiques protégés

ANNEXE 4 relative à l'art. 12 RCU

Secteur	Segment/ chemin n°	Tronçon	Tracé	Revêtement	Mesures d'aménagement particulières	Mesures conservatoires	Mesures d'aménagement
Villarimboud	9.3.07	Nord	En terre ouverte	Surface herbeuse avec bandes de roulement		Tracé et revêtement à maintenir	Entretien courant (surface gravelée envisageable si les besoins agricoles nécessitent un renforcement de sa structure)
		Central	En terre ouverte	Surface herbeuse		Tracé et revêtement à maintenir	Entretien courant
		Sud	En terre ouverte	Herbeux		Tracé et revêtement à maintenir	Entretien courant
			En terre ouverte	Empierrement irrégulier		Tracé et revêtement à maintenir	Entretien courant
	9.3.04		En forêt	Variable du Nord au Sud		A maintenir	Entretenir et graveler
			En champs	Empierrement ordinaire		A maintenir	Entretenir et graveler
	9.3.10		En terre ouverte	Surface herbeuse		A maintenir	Tel quel ; assurer du droit de passage sur la partie en terre ouverte à la Folliaz
Lussy	69 FR9-1-1	Nord		Herbeux avec talus de hauteur moyenne		A maintenir	Emprunter ce vieux passage et le flécher, en cas de création d'une promenade pédestres le long de la rive droite de la Glâne
		Sud		Herbeux avec petit talus		A maintenir	
	135 FR 9-3-12			Asphalté		A maintenir	Maintien et entretien de la haute haie dans le talus, composée de grands arbres
	136 FR 9-3-11	**Grand réseau**					
		1. lisière	Principal	Herbeux		A conserver Aucune modification des divers cheminements : ni au tracé ni à leur revêtement ni même à leurs talus	Entretien régulier de l'ensemble Signalisation de l'objet
		1. forêt	Principal	Terre + quelques cailloutis			
		2	Principal	Terre + quelques arbustes			
		3. N-E	Principal	Empierré			
		3. Sud	Principal chemin creux	Terre + cailloux			
		4 – 5	Doublet creux secondaire				
		6 – 7	Doublet creux secondaire				
		8	Doublet creux secondaire		Mettre en valeur par nettoyage, défrichement, débroussaillage		
		Petit réseau					
		13	Principal	asphalté			
		9 – 12/ 14 – 16	Chemin creux secondaire		Mise en valeur par nettoyage, défrichement, débroussaillage		

5. Limites de constructions aux boisements

ANNEXE 5

ETAT DE FRIBOURG
STAAT FREIBURG

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

Boisements hors-forêt

Distances de construction aux boisements hors-forêt

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

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

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

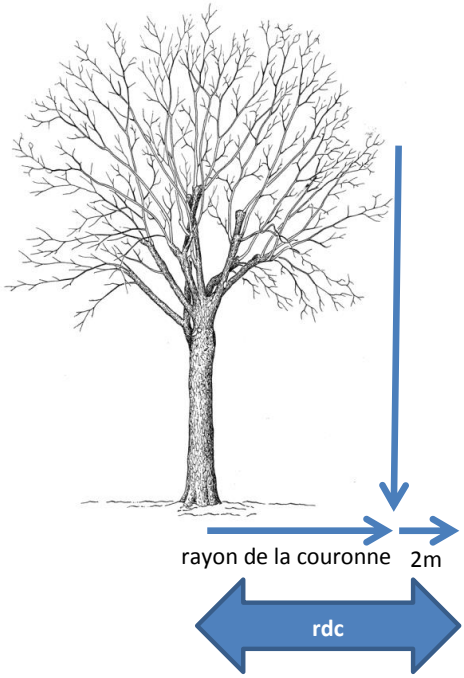
haie haute : avec des buissons et des arbres (plus haut que 3m)

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

SNP - avril 2016

ETAT DE FRIBOURG
STAAT FREIBURG

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



SNP - avril 2016