



Règlement communal d'urbanisme

Dossier final d'approbation

1^{ère} mise à l'enquête publique par publication dans la Feuille officielle n° 25 du 24 juin 2016

2^e mise à l'enquête publique par publication dans la Feuille officielle n° 38 du 21 SEP. 2018

Adopté par le Conseil communal de Courgevaux, le 11 MARS 2019

Le Secrétaire

Le Syndic



R. Jourd'

Approuvé par la Direction de l'aménagement, de l'environnement et des constructions, le 26.04.2023

Le Conseiller d'Etat, Directeur



29 avril 2016 / révisé le 21 septembre 2018

735-RCU-enqu2_modifs.doc

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^{re} partie – Dispositions générales	3
Art. 1 Buts.....	3
Art. 2 Cadre légal.....	3
Art. 3 Effets.....	3
Art. 4 Champ d'application.....	3
Art. 5 Dérogations.....	3
2^e partie – Prescriptions des zones	4
Titre premier: prescriptions générales	4
Art. 6 Espace réservé aux eaux.....	4
Art. 7 Zone de protection des eaux souterraines légalisée.....	4
Art. 8 Secteur de danger naturel.....	5
Art. 9 Site pollué.....	7
Art. 10 Périmètre de protection du site construit.....	7
Art. 11 Immeuble protégé.....	8
Art. 12 Périmètre d'abords d'immeubles protégés.....	9
Art. 13 Objet IVS protégé.....	10
Art. 14 Périmètre archéologique.....	10
Art. 15 Boisements hors-forêt protégés (haies, arbres).....	10
Art. 16 Périmètre de protection de la nature (PN).....	11
Titre deuxième: prescriptions spéciales pour chaque zone	12
Art. 17 Zone village (VIL).....	12
Art. 18 Zone résidentielle faible densité I (RFD I).....	13
Art. 19 Zone résidentielle faible densité II (RFD II).....	15
Art. 20 Zone résidentielle faible densité III (RFD III).....	16
Art. 21 Zone mixte (MIX).....	17
Art. 22 Zone de commerces (COM).....	18
Art. 23 Zone d'activités (ACT).....	19
Art. 24 Zone d'intérêt général (IG).....	20
Art. 25 Zone château (CHÂT).....	21
Art. 26 Zone agricole (AGR).....	23
Art. 27 Aire forestière (FOR).....	23
3^e partie - Prescriptions de construction	24
Art. 28 Ordre des constructions.....	24
Art. 29 Distances.....	24
Art. 30 Stationnement des véhicules.....	25
Art. 31 Lucarnes.....	25
Art. 32 Installations solaires.....	25
Art. 33 Conteneurs.....	25
Art. 34 Modification du terrain.....	26

Art. 35	Plantations	26
4^e partie – Emoluments et dispositions pénales		27
Art. 36	Emoluments	27
Art. 37	Sanctions pénales.....	27
5^e partie – Dispositions transitoires et finales.....		28
Art. 38	Abrogation.....	28
Art. 39	Entrée en vigueur.....	28

- Annexe 1: Prescriptions pour le périmètre de protection du site construit**
- Annexe 2: Liste des immeubles protégés**
- Annexe 3: Prescriptions pour les immeubles protégés**
- Annexe 4: Liste des objets IVS protégés**
- Annexe 5: Schéma de distance minimale de construction à un boisement hors-forêt**

1^{re} partie – Dispositions générales

Art. 1 Buts

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

Art. 2 Cadre légal

Les bases légales de ce règlement sont 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, ainsi que toutes les autres dispositions légales cantonales et fédérales applicables en la matière.

Art. 3 Effets

Dès leur approbation, les plans et règlements 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.

Art. 5 Dérogations

Des dérogations peuvent être accordées aux conditions des art. 147 ss LATEC. Les art. 101 ss ReLATEC sont réservés.

2^e partie – Prescriptions des zones

Titre premier: prescriptions générales

Art. 6 Espace réservé aux eaux

Voir décision d'appro-
bation de la DIME du

26 AVR. 2023

p.7

Espace réservé aux eaux

L'espace réservé aux eaux, défini par l'Etat conformément aux bases légales cantonales et fédérales, à savoir l'art. 25 de la loi du 18 décembre 2009 sur les eaux (LCEaux), l'art. 56 du règlement du 21 juin 2011 sur les eaux (RCEaux) et les art. 41a et 41b de l'ordonnance fédérale du 28 octobre 1998 sur la protection des eaux (OEaux), figure dans le plan d'affectation des zones.

A défaut d'une telle définition dans le plan d'affectation des zones, 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, 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 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 24 ss LAT et 34ss OAT). Les dispositions de l'article 41c OEaux sont également applicables.

Zone de protection des eaux superficielles

La zone de protection des eaux superficielles est destinée à assurer la sauvegarde de l'espace réservé aux eaux.

Art. 7 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 leur règlement pour les zones de protection des eaux approuvé par la Direction de l'aménagement, de l'environnement et des constructions (DAEC).

Voir décision d'appro-
bation de la DIME du

Art. 8 Secteur de danger naturel

26 AVR. 2023

p. 7

a) Contexte

Le plan d'affectation des zones indique les secteurs de dangers naturels.

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.

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 LATeC;
- sont soumis au préavis de la Commission des dangers naturels (CDN);
- 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 naturel élevé

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

- 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 naturel moyen

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; 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 naturel 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.

f) Secteur de danger naturel 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.

g) Secteur de danger naturel 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 déterminées de cas en cas par les services compétents.

Art. 9 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 de la loi du 7 septembre 2011 sur les sites pollués (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 de l'ordonnance du 26 août 1998 sur l'assainissement des sites pollués (OSites).

Le cadastre des sites pollués est consultable au guichet cartographique du canton de Fribourg (www.geo.fr.ch / thèmes: environnement / sites pollués).

Voir décision d'appro-
bation de la DIME du

Art. 10 Périmètre de protection du site construit

26 AVR. 2023

p. 11

Conformément au plan directeur cantonal, sur la base de l'Inventaire des sites construits à protéger en Suisse (ISOS), un périmètre construit de catégorie 2 (importance régionale) à protéger a été délimité sur le plan d'affectation des zones. Il a pour objectif la conservation de la structure et du caractère du site bâti en application de l'art. 72 LATeC.

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

1 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 1 s'appliquent.

2 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 1 s'appliquent.

3 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 1 s'appliquent.

4 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.

5 Demande préalable

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

Art. 11 Immeuble protégé

a) 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. La liste des immeubles protégés avec la catégorie de protection (1, 2 ou 3) se trouve en annexe 2 du présent règlement.

b) 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: <ul style="list-style-type: none">- à l'enveloppe du bâtiment (façade et toiture),- à la structure porteuse intérieure de la construction,- à l'organisation générale des espaces intérieurs.
Catégorie 2	La protection s'étend en plus: <ul style="list-style-type: none">- aux éléments décoratifs des façades,- aux éléments des aménagements intérieurs représentatifs en raison de la qualité artisanale ou artistique qu'ils présentent (revêtement de sols, plafonds, lambris, portes, poêles, décors,...
Catégorie 1	La protection s'étend en plus: <ul style="list-style-type: none">- 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, ...).

c) Prescriptions particulières

La définition générale de l'étendue de la mesure de protection par catégorie est développée par des prescriptions particulières en annexe 3.

d) Procédure

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

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.

Art. 12 Périmètre d'abords d'immeubles protégés

1 Objectif

Le secteur soumis à des mesures d'harmonisation a pour objectif de préserver le caractère de l'environnement proche d'immeubles protégés. Ce secteur, situé en zone agricole au lieu-dit "Champ Montant", est indiqué au plan d'affectation des zones.

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 discrète 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 LArTEC.

Art. 13 Objet IVS protégé

Le plan d'affectation des zones mentionne l'inventaire des voies de communications historiques de Suisse (IVS) protégées. La liste des objets IVS protégés avec la catégorie de protection (1 et 2) est jointe en annexe 4 au présent règlement.

Catégorie 2	La protection s'étend: <ul style="list-style-type: none">- au tracé- aux composantes de la substance conservée tels qu'alignements d'arbres et haies.
Catégorie 1	La protection s'étend en plus: <ul style="list-style-type: none">- au gabarit (largeur) et au profil en travers (talus);- aux revêtements;- aux éléments bordiers (murs, clôtures traditionnelles, etc.).

L'entretien des voies historiques protégées est réalisé dans les règles de l'art afin d'assurer la conservation de la substance historique tout en garantissant une utilisation adaptée.

Voir décision d'approbation de la DIME du

26 AVR. 2023

p.9

Art. 14 Périmètre archéologique

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 les périmètres archéologiques indiqués au plan d'affectation des zones.

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. De plus, les art. 72 à 76 LATeC et 35 LPBC sont réservés.

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

Art. 15 Boisements hors-forêt protégés (haies, arbres)

Hors zone à bâtir

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

En zone à bâtir

Les boisements hors-forêt figurant au PAZ sont protégés. Conformément à l'art. 22 LPN, la suppression de boisements hors-forêt 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.

La distance de construction aux boisements hors-forêt est fixée à l'art. 29 et à l'annexe 5 du présent règlement.

Art. 16 Périmètre de protection de la nature (PN)

Voir décision d'appro-
bation de la DIME du

26 AVR. 2023

p. 8

1. Destination

Le périmètre de protection de la nature est destiné à la protection des sites, au développement et à la mise en valeur des biotopes et de ses abords:

- PN 1: "Le Marais"; site de reproduction de batraciens d'importance cantonale
- PN 2: "La Goille"; étang
- PN 3: "Les Mottes"; ruisseau, bassin de rétention

2. Prescriptions

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

- au maintien et à l'entretien 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.

Titre deuxième: prescriptions spéciales pour chaque zone

Art. 17 Zone village (VIL)

1. Destination

La zone village est destinée à l'habitation, ainsi qu'aux activités de services, commerciales, artisanales et agricoles moyennement gênantes.

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

L'indice brut d'utilisation du sol maximum est fixé à 1,50.

Il est fixé au maximum à 1,70 en cas de construction du minimum de 2/3 des places de parc en sous-sol.

3. Indice d'occupation du sol (IOS)

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

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 12,50 mètres au maximum.

6. Degré de sensibilité au bruit

Le degré III de sensibilité est attribué à cette zone au sens de l'Ordonnance fédérale sur la protection contre le bruit du 15 décembre 1986 (OPB).

7. Prescriptions particulières

Les prescriptions du périmètre de protection du site construit sont réservées.

8. Procédure

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

Voir décision d'appro-
bation de la DIME du

26 AVR. 2023

p.5

Art. 18 Zone résidentielle faible densité I (RFD I)

1. Destination

La zone résidentielle faible densité I est destinée aux habitations individuelles et aux habitations individuelles groupées définies aux art. 55 et 56 ReLATeC.

Des activités compatibles avec le caractère de la zone sont tolérées à l'intérieur des bâtiments d'habitation.

Voir décision d'appro-
bation de la DIME du

26 AVR. 2023

p. 4, 17

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

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

- à 0,80 pour les habitations individuelles;
- à 1,00 pour les habitations individuelles groupées.

Pour le PAD "En Faradan", un bonus d'IBUS de 0,20 est attribué en raison du parking souterrain obligatoire

3. Indice d'occupation du sol (IOS)

L'indice d'occupation du sol maximum est fixé à 0,40.

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 8,50 mètres au maximum.

6. Degré de sensibilité au bruit

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

7. ~~PAD obligatoire~~

Voir décision d'appro-
bation de la DIME du

26 AVR. 2023

p. 13

~~Le secteur "En Faradan" délimité sur le plan d'affectation des zones est soumis à l'obligation d'établir un plan d'aménagement de détail selon les art. 62 ss LATeC.~~

~~Buts:~~

- ~~- Créer un quartier densifié d'habitations individuelles groupées, qui s'intègre à la configuration pentue du terrain.~~

- Apporter un soin tout particulier à son insertion au quartier "Haut-des-Vignes" (côté est) et au milieu naturel sensible (côtés sud/ouest/nord).
- Veiller à la qualité de ses espaces publics et de sa connexion aux réseaux de mobilité douce existants.

Principes:

- Seules les maisons partiellement superposées en terrasse au sens de l'art. 56 ReLATEC sont admises.
- Les constructions doivent répondre aux critères sévères de Minergie A; sans pour autant avoir l'obligation d'installer une aération.
- Les deux haies existantes doivent faire l'objet de compensations écologiques équitables.
- La distance de construction à la forêt de 20 mètres (côté ouest) doit être respectée.
- Un espace public vert de qualité doit être créé le long de la forêt, dans l'espace non constructible.
- La connexion du nouveau quartier aux réseaux de mobilité douce existants doit être assurée.
- L'accès routier se fera par les routes communales existantes de la Colline et des Blés d'Or.
- Le parking doit être aménagé uniquement en souterrain, à l'exception des places visiteurs.
- L'accès agricole existant sera déplacé au nord de la zone.

Art. 19 Zone résidentielle faible densité II (RFD II)

1. Destination

La zone résidentielle faible densité II est destinée aux habitations individuelles définies à l'art. 55 ReLATEC.

Des activités compatibles avec le caractère de la zone sont tolérées à l'intérieur des bâtiments d'habitation.

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

L'indice brut d'utilisation du sol maximum est fixé à 0,60.

3. Indice d'occupation du sol (IOS)

L'indice d'occupation du sol maximum est fixé à 0,30.

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 7,50 mètres au maximum.

6. 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 III (RFD III)

1. Destination

La zone résidentielle faible densité III est destinée aux habitations individuelles définies à l'art. 55 ReLATEC.

Des activités compatibles avec le caractère de la zone sont tolérées à l'intérieur des bâtiments d'habitation.

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

L'indice brut d'utilisation du sol maximum est fixé à 0,60.

3. Indice d'occupation du sol (IOS)

L'indice d'occupation du sol maximum est fixé à 0,30.

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 6,50 mètres au maximum.

6. Degré de sensibilité au bruit

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

Art. 21 Zone mixte (MIX)

1. Destination

La zone mixte est destinée aux habitations collectives définies à l'art. 57 ReLATEC, ainsi qu'aux activités de service, commerciales et artisanales moyennement gênantes.

2. Indice brut d'utilisation du sol (IBUS) et pourcentage minimal des activités

Voir décision d'approbation de la DIME du

L'indice brut d'utilisation du sol maximum est fixé à 1,20. Il est fixé au maximum à 1,40 en cas de construction du minimum de 2/3 des places de parc en sous-sol.

Le pourcentage minimal des activités est fixé à 10% pour toute la zone.

26 AVR. 2023

p. 3, 5, 17

3. Indice d'occupation du sol (IOS)

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

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 12,50 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. PAD obligatoire

Le secteur "Route de Fribourg" délimité sur le plan d'affectation des zones est soumis à l'obligation d'établir un plan d'aménagement de détail selon les art. 62 ss LATEC.

Il a pour but la restructuration de la friche industrielle ainsi que le développement d'un nouveau quartier.

Principes:

- Seuls les rez-de-chaussée des bâtiments peuvent être occupés par des activités.
- La surface de vente maximum est limitée à 250 m² par bâtiment.
- L'accès principal, notamment pour les camions, se fait par la route de Fribourg. Des accès secondaires depuis la Länggasse sont admis.
- Les connexions aux réseaux de mobilité douce existants doivent être garanties.
- Des espaces publics de qualité doivent être créés.

Voir décision d'appro-
bation de la DIME du

Art. 22 Zone de commerces (COM)

26 AVR. 2023

p. 14

1. Destination

La zone de commerces est destinée aux activités commerciales de détail. Tout logement y est interdit.

Voir décision d'appro-
bation de la DIME du

26 AVR. 2023

p. 3, 17

2. Indice de masse (IM)

4,00

L'indice de masse maximum est fixé à ~~6,00~~ m^3/m^2 de terrain.

3. Indice d'occupation du sol (IOS)

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

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 12,50 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. PAD approuvé

Les prescriptions relatives au plan d'aménagement de détail « Triangle Länggasse 47 » sont applicables.

8. 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 (ACT)

1. Destination

La zone d'activités est destinée aux activités artisanales et industrielles légères, ainsi qu'aux activités de service, de recherche et de développement technologique.

Les logements de gardiennage nécessaires à ces activités à l'intérieur des volumes bâtis sont admis.

Voir décision d'appro-
bation de la DIME du

26 AVR. 2023

p. 3, 17

2. Indice de masse (IM)

4,00

L'indice de masse maximum est fixé à ~~6,00~~ m^3/m^2 de terrain.

3. Indice d'occupation du sol (IOS)

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

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.

6. Hauteur totale

La hauteur totale des bâtiments est fixée à 7,00 mètres au minimum et à 12,50 mètres au maximum. Pour les constructions de peu d'importance au sens de la lettre j de l'art. 85 ReLATEC, la hauteur minimale n'est pas applicable.

7. Prescriptions particulières

Un périmètre à prescriptions particulières est reporté sur le plan d'affectation des zones. Ce périmètre est réservé pour l'implantation des entreprises à valeur ajoutée. L'exploitation de stations de service, d'entrepôts de stockage et/ou de distribution, de dépôts, est interdite.

8. Degré de sensibilité au bruit

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

9. Procédure

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

Art. 24 Zone d'intérêt général (IG)

1. Destination

La zone d'intérêt général est destinée aux bâtiments, équipements et espaces d'utilité publique, ainsi qu'aux voies de communication nécessaires à leur exploitation.

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

- IG 1: terrains de sport avec vestiaires et buvette
- IG 2: cimetière et équipements qui lui sont liés
- IG 3: équipements administratifs, scolaires, sportifs et socioculturels, service du feu, stationnement, déchetterie, édilité
- IG 4: station de pompage

2. Prescriptions

	IG 1	IG 2	IG 3	IG 4
Indice brut d'utilisation du sol max.	non appl.	non appl.	1,50	non appl.
Indice d'occupation du sol max.	non appl.	non appl.	0,50	non appl.
Distance à la limite	½ hauteur, mais au minimum 4,00 mètres			
Hauteur totale maximum	6,50 m	6,50 m	12,00 m	non appl.

3. Degré de sensibilité au bruit

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

4. Prescriptions particulières

Les prescriptions du périmètre de protection du site construit sont réservées.

5. Demande préalable

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

Voir décision d'appro-
bation de la DIME du

Art. 25 Zone château (CHÂT)

26 AVR. 2023

p. 12

1. Destination

La zone château a pour but la protection et le maintien du château et de son environnement.

L'habitation ainsi que des activités compatibles avec la protection et la conservation du complexe du château dans leur ensemble sont tolérées.

2. Transformations de bâtiments existants et agrandissements

Les prescriptions du périmètre de protection du site construit (art. 10 et annexe 1 RCU) s'appliquent.

3. Nouvelles constructions

- L'implantation de nouvelles constructions n'est admise qu'à l'intérieur des secteurs A, B et C délimités au plan d'affectation des zones.
Des constructions de minime importance ainsi qu'un parking souterrain sont admises sur tout l'art. 53 RF.
- L'implantation, l'orientation, les proportions et le caractère architectural des nouvelles constructions doivent s'harmoniser avec ceux du Manoir (Rte Principale 79) et de la Tuilerie (Chemin du Château 4).
Elles ne doivent aucunement altérer le contexte environnant.
Les prescriptions du périmètre de protection du site construit (art. 10 et annexe 1 RCU) s'appliquent.
- Secteur A:
La démolition des bâtiments existants et leur remplacement par une nouvelle construction sont admis.
La nouvelle construction, par son volume, sa hauteur et sa forme, doit se subordonner au Manoir.
La hauteur totale est fixée à 11,00 mètres au maximum.
Un toit traditionnel à deux pans est exigé. L'arête de gouttière doit être en dessous de celle du Manoir.
La surface bâtie (SB) est limitée à 320 m², plus les 60 m² de l'Orangerie existante (total du secteur A : 380 m²).
- Secteur B:
La nouvelle construction, par son volume, sa hauteur et sa forme, doit se subordonner à la Tuilerie. Elle se fera selon le principe d'une implantation latérale s'adossant au mur d'enceinte ou à l'alignement de la chaussée.
La hauteur totale est fixée à 7,50 mètres au maximum.

Le nombre d'étages est limité à un.

La surface bâtie (SB) est limitée à 450 m² (total du secteur B).

- Secteur C:

La nouvelle construction, par son volume, sa hauteur et sa forme, doit se subordonner à la Tuilerie.

La hauteur totale ne doit pas dépasser celle de la halle de séchage existante (env. 8,50 mètres).

La surface bâtie (SB) est limitée à 200 m² (total du secteur C).

4. Accès et stationnement

Aucun accès routier à travers le parc et le jardin n'est admis.

Les places de stationnement, hormis les places pour les visiteurs, seront essentiellement aménagées en souterrain ou intégrées dans les volumes fermés des bâtiments, prioritairement dans les bâtiments annexes.

Les places de stationnement non couverts sont à intégrer soigneusement dans l'environnement.

5. Energie

Les nouveaux bâtiments doivent répondre aux critères correspondant à l'octroi du label Minergie-A® ou Minergie-P®, conformément au règlement d'utilisation de la marque de qualité définie par l'Association Minergie, ou à des critères équivalents.

6. Degré de sensibilité au bruit

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

7. Demande préalable

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

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 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 est recommandée.

4. Degré de sensibilité au bruit

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

5. Prescriptions particulières

Les prescriptions du périmètre d'abords d'immeubles protégés sont réservées.

Art. 27 Aire forestière (FOR)

1. Destination

L'aire forestière est soumise à la législation sur les forêts.

3^e partie - Prescriptions de construction

Art. 28 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. 29 Distances

- Distance aux routes
Les limites de construction aux routes sont définies par la loi sur les routes (art. 115ss).
Dans le cadre d'un plan d'aménagement de détail ou d'un plan des limites de construction, les distances aux routes peuvent être fixées par la Commune de façon obligatoire pour des motifs d'urbanisme ou d'esthétique.
- Distance à la forêt
La distance minimale d'une construction jusqu'à la limite de la forêt 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.
- Distance minimale de construction à un boisement hors-forêt
La distance de construction est définie par le schéma en annexe 5 du présent règlement.
Conformément à l'art. 22 de la loi du 12 septembre 2012 sur la protection de la nature et du paysage (LPN), 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.
- Distance aux cours d'eau
Pour les distances relatives aux cours d'eau, se référer à l'art. 6 du présent règlement.
- Distance à la limite d'un fonds
Les distances aux limites sont fixées dans les prescriptions spéciales pour chaque zone.
Les art. 82 et 83 ReLATeC sont réservés.
- 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

26 AVR. 2023

p.14

Art. 30 Stationnement des véhicules

Le nombre de places de stationnement pour les véhicules est fixé de la manière suivante:

Pour l'habitation:

- pour l'habitat individuel: 1 place par 100 m² de surface brute de plancher (SBP), 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 SBP, mais au minimum 2 places par logement + 10% pour les visiteurs.

Pour l'ensemble des autres affectations:

- selon la norme de l'Union suisse des professionnels de la route (VSS) SN 640 281 de 2013.

Le nombre de places de stationnement pour les vélos est fixé selon la norme VSS SN 640 065 de 2011.

Art. 31 Lucarnes

La largeur totale des lucarnes selon l'art. 65 ReLATeC ne peut pas dépasser les 40% de la longueur de la façade correspondante, ou de l'élément de façade correspondant lorsque celle-ci comporte des décrochements.

Le faîte des lucarnes doit être sensiblement en dessous du faîte principal.

Art. 32 Installations solaires

La procédure liée aux installations solaires est régie exclusivement par le droit fédéral et cantonal.

Pour le surplus, la Directive concernant l'intégration architecturale des installations solaires thermiques et photovoltaïques de la Direction de l'aménagement, de l'environnement et des constructions (DAEC) est applicable.

Art. 33 Conteneurs

Les habitations collectives doivent disposer d'un espace prévu à l'entreposage de conteneurs pour les déchets ménagers.

Art. 34 Modification du terrain

L'art. 58 ReLAtEC est applicable.

La différence entre le niveau du terrain aménagé et le terrain de référence ne peut excéder 1,50m.

Art. 35 Plantations

Les parcelles destinées à l'habitation devront être arborisées principalement 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 transitoires et finales

Art. 38 Abrogation

Dès l'approbation par la DAEC de la présente révision générale du PAL, les documents suivants sont abrogés:

- Plan d'aménagement local de la commune de Courgevaux, approuvé le 10 mai 1993;
- Plan d'aménagement de détail "Sur le Mont", approuvé le 28 juin 1983 et modifié le 26 mai 1987;
- Plan d'aménagement de détail "Les Cerisiers", approuvé le 10 décembre 1997;
- Plan d'aménagement de détail "Fin du Mossard", approuvé le 9 avril 2003;
- Plan d'aménagement de détail "Fin du Mossard nord", approuvé le 5 juillet 2006.

Art. 39 Entrée en vigueur

Le présent règlement entre en vigueur dès son approbation par la DAEC.

Annexe 1:

Prescriptions pour le périmètre de protection du site construit

Art. 10 RCU

1 Transformations de bâtiments existants

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.

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.

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) 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.
- d) La surface au sol de l'agrandissement ne peut excéder le 10% de la surface au sol du bâtiment principal.
- e) 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.
- f) 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.

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 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

Les prescriptions relatives aux transformations de bâtiments s'appliquent.

4 Aménagements extérieurs

- a) Pour une pente moyenne du terrain inférieure ou égale à 6°, la différence entre le niveau du terrain naturel et le niveau du terrain aménagé ne doit pas excéder 0,5 m.
- b) Pour une pente moyenne du terrain supérieure à 6° et inférieure ou égale à 9°, la différence entre le niveau du terrain naturel et le niveau du terrain aménagé ne doit pas excéder 0,8 m.
- c) Pour une pente moyenne du terrain supérieure à 9°, la différence entre le niveau du terrain naturel et le niveau du terrain aménagé ne doit pas excéder 1 m.
- d) Les talus ne peuvent pas dépasser une ligne correspondant à un rapport de 1:3 (1=hauteur, 3=longueur).

Annexe 2:

Liste des immeubles protégés

Art. 11 RCU

Lieu-dit	N° ECAB	Objet	Art. RF	Valeur au recensement	Catégorie de protection
Principale, Route	79	Manoir	53	A	1
Château, Chemin du	4	Bâtiment industriel	53	A	1
Ecole, Place de l'	1	Etablissement scolaire	74	A	1
Ecole, Place de l'	7	Ferme	74	A	1
Ecole, Place de l'	3-5	Châtelet	74;83	A	1
Principale, Route	61	Lavoir	96	B	2
Principale, Route	65	Ancienne école	97	B	2
Principale, Route	73	Ferme	109	B	2
Beney, Chemin du	1	Ferme	648	B	2
Village, Ruelle du	1	Ferme	40	C	3
Village, Ruelle du	3	Ferme	41	C	3
Principale, Route	70	Ferme	44	C	3
Ancienne Poste, Chem	7	Ferme	49	C	3
Posat, Ruelle du	5-7	Forge	89	C	3
Cabuste, Chemin de la	4	Ferme	100	C	3
Posat, Ruelle du	1	Habitation	101	C	3
Principale, Route	71	Ferme	108	C	3
Beney, Chemin du	1A	Stöckli	648	C	3
Principale, Route	0 P&J2	Parc & Jardin	46	C	3
Principale, Route	0 P&J1	Parc & Jardin	53	B	3
Ecole, Place de l'	0 P&j	Parc & Jardin	74	C	3
Principale, Route	0 Fo	Fontaine	96	B	3

Annexe 3:

Prescriptions pour les immeubles protégés

Art. 11 RCU

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.
 - 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.
- 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 $\frac{1}{4}$ 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, élément 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 4:

Liste des objets IVS protégés

Art. 13 RCU

N° IVS	Type	Catégorie de protection
FR 30.2.3	national, avec substance/tracé historique	2
FR 1719	local, avec beaucoup de substance	1

Annexe 5:

Schéma de distance minimale de construction à un boisement hors-forêt

Art. 29 RCU

La distance minimale de construction à un boisement hors-forêt se mesure :

- pour les arbres isolés : à partir du tronc
- pour les cordons boisés, haies et bosquets : à partir de la ligne dessinant le pourtour de l'ensemble boisé en passant par les troncs d'arbres et arbustes les plus à l'extérieur de l'ensemble

Type de construction	Ouvrage	Revêtement / fondation	Type de boisement hors-forêt	Distance minimale de construction (en mètres)		
				Zb	Za	
Remblais / déblais / terrassement			haie basse	2.5	4	
			haie haute	5 m	5	
			arbre	rdc + 2	rdc + 2	
Bâtiments	bâtiments normaux et serres		haie basse	4	15	
			haie haute	7	15	
			arbre	rdc + 7	20	
	constructions de minime importance	avec fondations		haie basse	6	15
				haie haute	7	15
				arbre	rdc + 2	20
		sans fondations		haie basse	4	4
				haie haute	5	5
				arbre	5	5
	stationnement	en dur		haie basse	4	15
				haie haute	7	15
				arbre	rdc + 2	20
pas de revêtement			haie basse	4	15	
			haie haute	5	15	
			arbre	5	20	
Infrastructures	routes		haie basse	4	15	
			haie haute	7	15	
			arbre	rdc + 2	20	
	canalisations		haie basse	4	4	
			haie haute	5	5	
			arbre	rdc + 2	rdc + 2	

rdc : rayon de la couronne de l'arbre

zb : zone à bâtir

za : zone agricole

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

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